

# L'Indemnité de plus-value au Fermier sortant

---

Thèse pour le Doctorat en Droit

(Sciences Politiques et Juridiques)..

*Présentée et soutenue le Mercredi 23 Mai 1928, à 2 heures.*

PAR

**André LEBRETON**

---

JURY

*Président* : M. PIÉDELIÈVRE, Professeur

*Suffragants* : M. HITIER, Professeur

M. PICARD Maurice, Professeur

---

LES PRESSES MODERNES

IMPRIMERIE

45, RUE DE MAUBEUGE, PARIS

---

1928



**L'Indemnité de plus-value  
au Fermier sortant**

**La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.**

# L'Indemnité de plus-value au Fermier sortant

---

Thèse pour le Doctorat en Droit

*(Sciences Politiques et Juridiques).*

*Présentée et soutenue le Mercredi 23 Mai 1928, à 2 heures.*

PAR

**André LEBRETON**

---

JURY

*Président* : M. PIÉDELIÈVRE, Professeur

*Suffragants* : M. HITIER, Professeur

M. PICARD Maurice, Professeur

---

PARIS

LES PRESSES MODERNES

45, rue de Maubeuge, 45,

—  
1928



## AVANT-PROPOS

Les différentes crises économiques qui, depuis 1918, ont ébranlé les nations belligérantes, ont revêtu en France une forme moins brutale. Si elles n'ont pas manqué d'y faire sentir leurs effets, ce fut néanmoins sans mettre en jeu la sécurité même du pays. Il s'est agi, plutôt que d'une secousse qui, par la violence de ses perturbations, eût anéanti au moins pour un temps l'activité nationale, d'une adaptation des multiples branches de cette activité aux conditions nouvelles d'exercice qui leur sont imposées, dans un monde brusquement et si diversement appauvri.

L'agriculture française se voit dominée par des exigences qu'elle ignorait avant la guerre, lorsque l'abondance de ses produits mettait au premier plan la question des débouchés. Aujourd'hui, par suite de la diminution de la population rurale, et d'autre part, du caractère plus onéreux des achats faits à l'étranger à cause du décalage des changes, elle doit s'efforcer d'abord, en vue de l'approvisionnement national, d'intensifier sa production.

A ce but — produire — concourent plusieurs facteurs. Les techniciens ont modernisé les modes de culture, accru considérablement la puissance de l'outillage et la fertilité du sol en vulgarisant l'emploi des engrais chimiques : les cultivateurs se sont peu à peu pliés à des procédés plus scientifiques; leurs organisations professionnelles ont facilité les ventes et les achats, ainsi que l'écoulement des produits; et si le prix des transports a lourdement augmenté, les pouvoirs publics ont tenté d'autre part de résoudre la question de la main-d'œuvre. Mais le développement de la production agricole ne met pas en jeu que ce seul côté technique, que nous ne rappelons que d'un mot.

Les méthodes nouvelles exigent des capitaux élevés, dont l'ampleur n'eût pas été soupçonnée il y a vingt ans; les organismes de crédit agricole prennent ainsi chaque jour une importance plus décisive. Nous n'y insisterons pas davantage, ni sur l'essor pourtant si remarquable des œuvres sociales, par lesquelles ceux qui travaillent la terre, qui y vivent et qui en vivent, sont sollicités de s'y attacher davantage. Retenons-en pourtant cet esprit de mutua-

lité qui les anime, dont nous désirons nous inspirer au cours de la présente étude; car nous pensons qu'un tel esprit est indispensable au premier chef à la prospérité de l'agriculture, et, d'une façon plus précise, à la juste compréhension de la réforme dont nous essaierons de dégager les données, et au sujet de laquelle une certaine vivacité a parfois percé au cours des discussions qu'elle suscite.

Le juriste, en effet, joue lui aussi son rôle dans ce faisceau de compétences qui s'épaulent les unes les autres. Ce rôle est à la fois de sanction, d'arbitrage et d'initiative. Dans ce domaine de la production agricole, trop d'intérêts divers rivalisent et souvent se heurtent; les usages locaux, qui ont ici une importance particulière, et l'autorité de la loi doivent présider aux rapports des individus entre eux, déterminer les limites de leurs droits, et, dans la mesure du possible, les concilier. C'est ainsi que le problème de l'indemnité de plus-value au fermier sortant, tout spécial qu'il apparaisse, prend place dans le cadre de considérations beaucoup plus larges; et cela nous est une preuve nouvelle que les règles du Droit, loin d'être des formules abstraites, participent aux complexités de la vie quotidienne.

Nul n'ignore que les phénomènes économiques et sociaux ont eu pour conséquence, en maints endroits, de transformer la physionomie du monde rural, en amenant de nombreux exploitants à devenir propriétaires des terres dont ils n'étaient auparavant que détenteurs précaires; maîtres du sol, ils ont continué, sans modifier leurs habitudes, d'en assurer par eux-mêmes la culture. Certaines provinces, et notamment la Bretagne que nous citons pour la mieux connaître, ont vu ainsi se développer encore ce régime de moyenne et de petite propriété qui les caractérisait déjà. A l'extrême opposé de cette exploitation par le paysan propriétaire avec sa famille, sorte de cellule se suffisant à elle-même et constituant une classe solide et importante de producteurs agricoles, le fait des régions de grande culture à mode industriel a frappé les esprits; et le rapprochement de ces deux faits a conduit certains d'entre eux à se demander si nous n'assistions pas à une évolution, et à la décadence des modes classiques d'amodiation du sol.

Ce mouvement de transmission et de répartition des biens est loin de comporter de telles conclusions. S'il est vrai que les deux méthodes, qui ont pris chez certains théoriciens l'aspect de thèses opposées, de la grande culture et de l'exploitation familiale répondent assez avantageusement à diverses tendances actuelles, aux idées de production intensive et spécialisée, d'autonomie et en même

temps d'union professionnelle. — Il serait imaginaire d'en déduire que le fermage et le métayage ont fait leur temps; — leur efficacité n'a pas été amoindrie; ils ont pour eux, en outre, de faire partie des usages, des traditions que le temps et l'expérience ont le plus solidement consacrés dans nos provinces. Selon l'avis d'éminents spécialistes de législation et d'Economie rurale, MM. H. et J. Hittier, « leur valeur économique est très loin d'être épuisée ».

La moindre statistique indique que le bail à ferme régit aujourd'hui plus du tiers des terres françaises. Il demeure indiscutablement le procédé courant, le moyen juridique normal d'assurer la concession et l'exploitation du sol. C'est assez souligner qu'il n'a rien perdu de ses avantages traditionnels; c'est dire à quel point les inconvénients qu'il peut présenter méritent de retenir l'attention.

De toutes les conditions que sollicite le bail d'un bien rural, l'une des plus importantes, et que la situation troublée d'après-guerre a mise encore en lumière, est la durée. La terre ne s'accommode point de l'instabilité; ses promesses ne sont pas immédiates, et chacun sait qu'on ne recueille qu'avec patience les fruits de ce qu'on a planté; pour réaliser les promesses qu'elle renferme, la terre exige de l'homme un effort continu.

Dans cette lenteur, dans cette nécessité de travailler pour l'avenir plus que pour le présent, il faut peut-être trouver le secret des avantages que retire de son domaine l'agriculteur propriétaire, pour qui, s'il sait prévoir, le temps n'est qu'un facteur de richesse. C'est pourquoi certains esprits très compétents, tels que MM. Souchon et Caziot, voient dans l'exploitation paysanne et familiale, la formule de l'avenir et le remède à la question agraire. Le fermier au contraire est l'occupant temporaire du sol. Thäer disait au XVIII<sup>e</sup> siècle : « Le propriétaire traite la terre comme sa femme, le fermier comme sa maîtresse ».

Il est certes, de l'essence même du contrat de louage, de n'octroyer au preneur qu'une occupation temporaire. Le Droit moderne ne comporte plus de baux perpétuels, sauf, selon la jurisprudence, en matière de fondations; et, comme le prix du loyer, la durée d'un bail est déterminée d'une façon fixe. Mais il est indispensable que le laps de temps prévu au contrat concède au preneur, et spécialement au fermier, autre chose qu'un droit de jouissance éphémère, et par là même, illusoire.

Cet inconvénient majeur du louage concernant un fonds de terre a pris une acuité plus vive depuis que l'instabilité monétaire a enveloppé la conclusion des contrats d'une atmosphère d'insécurité, conduisant les parties à n'admettre entre elles que des engagements

provisoires. Or, s'il est possible de concéder à bail, pour une année à courir, par exemple, un bien urbain, cela ne se peut même pas concevoir lorsqu'il s'agit d'une exploitation rurale. Au-dessous d'une certaine limite, la brièveté d'une location de terre est un non-sens, et si elle est par hasard mise en pratique elle constitue non seulement le pire obstacle à la production agricole, mais rendrait même, par suite de la nécessité d'un assolement rationnel, toute production impossible. Celle-ci exige comme condition absolue des baux de longue durée, sinon le cultivateur ne fera pas les dépenses utiles à la mise en valeur de sa ferme, n'étant pas assuré de les récupérer avant l'expiration trop rapprochée du bail.

Pour remédier à cet état de fait défavorable, les grandes associations agricoles ont préconisé, et l'usage s'en est répandu, la conclusion de baux en nature, les parties stipulant que le fermage serait représenté par tant de quintaux de blé, livrables en général en deux redevances égales. Ce système des baux mobiles, variables suivant le prix des denrées, évite aux co-contractants les aléas que pourraient faire courir, en période d'instabilité monétaire, la rigidité des loyers à prix d'argent. Nous n'entrerons pas dans le détail des distinctions de ces clauses, qui, remarquons le, ont été maintes fois usitées dans les siècles passés. A leur égard, les décisions de justice se sont montrées contradictoires, incertaines, moins sur le principe du fermage en nature que sur la conversion des denrées en espèces. La plupart des auteurs ont conclu nettement à la validité juridiques de ces stipulations, et M. PLANIOL ne fait que rappeler leur but principal en disant (Revue critique de législation et de jurisprudence, mars 1926) : « Par l'engagement prix d'avance d'accepter les fluctuations du fermage, le preneur obtient la sécurité d'une longue période d'exploitation, ce qui est pour lui et pour l'intérêt général de la culture un avantage considérable ».

Ces longues périodes d'exploitation, garanties par les baux en nature, permettent seules au fermier les améliorations les plus fécondes et à longue échéance. Car c'est bien là où l'on veut toujours en venir, c'est à cela que visent les tentatives d'adaptation du contrat de bail, c'est à favoriser la production en incitant le fermier à améliorer. Mais le moyen des baux en nature dont l'utilité ne sera que provisoire, espérons-le, ne suffit pas à assurer cette continuité plus indispensable encore à la culture qu'à tout autre mode de l'activité humaine. Supposons un bail d'une durée suffisante : dans les deux ou trois dernières années de ce bail, le fermier, destiné à quitter une terre qui rendra à d'autres ce qu'il y aura mis de ses soins et de son argent, aura-t-il encore intérêt, continuera-t-il vraiment à

l'améliorer jusqu'au terme même de sa jouissance ? La transmission du bien au nouveau titulaire, prévue depuis longtemps ne vaudrait-elle pas créer une sorte d'interrègne, une rupture dans les efforts d'enrichissement, dans la prospérité difficilement acquise de l'exploitation ? Par suite de ce changement de ministère, va-t-il falloir presque recommencer l'œuvre entreprise ?

Cette question, c'est celle de l'indemnité de plus-value au fermier sortant.

Elle est une des plus graves de celles qui se posent aujourd'hui au sujet du régime des baux. Elle en est peut-être aussi la plus délicate.

Délicate à plusieurs titres : parce que les propriétaires d'une ferme, imbus, parfois, d'un esprit d'individualisme que n'ont pas encore pénétré les notions corporatives de la vie moderne, se rendent mal compte qu'en louant une terre, ils ne font pas seulement un placement mais qu'ils participent aussi aux intérêts généraux de l'agriculture, apprécient d'une façon un peu hésitante l'utilité d'une réforme; — parce que les fermiers, d'autre part, que cette réforme favorisera en leur tenant compte des améliorations effectuées par eux jusqu'au dernier jour, y introduisent souvent des considérations parfaitement étrangères, et qu'il serait désirable d'en faire comprendre aux uns comme aux autres les raisons, le sens et les limites; — parce que le fondement juridique sur lequel elle repose doit être cherché moins dans les principes du contrat de louage de choses ou du droit d'accession, que dans la théorie de l'enrichissement sans cause, théorie extra-contractuelle, règle de droit naturel, dont le champ est immense mais non réglementé par le Code; parce que les conditions d'application de l'indemnité de plus-value soulèvent des difficultés pratiques, dont on a fait parfois des objections au principe lui-même.

Les nombreux projets de lois, anciens et récents, qui ont été déposés sans jamais aboutir, les vœux émanés des Congrès agricoles, et qui se multiplient, et surtout le rôle de premier plan que certaines idées juridiques jouent dans ce problème, sont une preuve de son actualité et de son importance.

Dégager ces notions de Droit sans lesquelles la réforme de l'indemnité de plus-value risque d'être équivoque, et qui peuvent seules présider à sa conception, montrer comment l'idée du bien commun et de l'avantage général de l'agriculture réunit en elle les divers intérêts particuliers en présence, c'est dans ce but, c'est avec cet espoir que nous nous sommes essayés au travail qui suit.



**PREMIERE PARTIE**

**LA SITUATION ACTUELLE DU FERMIER SORTANT**



## CHAPITRE I

### Les textes contenus au titre du louage.

Au chapitre du Contrat de louage de choses, le Code Civil définit les obligations respectives du bailleur et du preneur aux diverses époques de la durée du contrat.

Seules, les obligations qui sont imposées aux parties en fin de bail commandent directement la situation juridique du fermier sortant. Comme elles sont, cependant, d'une certaine manière engendrées, déterminées par celles qui se succèdent au cours même du bail, il est bon de considérer d'abord les plus remarquables de celles-ci.

\*  
\* \*

I. — Le preneur voit trois de ses principales obligations insérées dans l'article 1728 du Code, aux termes duquel il est strictement tenu « 1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention; 2° De payer le prix du bail aux termes convenus ».

La destination de la chose est généralement prévue par la convention; sinon, dit le texte; « les circonstances », la nature même de la chose, l'usage apparent que les précédents locataires en ont fait, suffisent à la faire présumer. Souvent, le preneur serait dans l'impossibilité pratique de changer cette destination, tout au moins d'une façon radicale. D'autre part on excepte traditionnellement de cette règle les modifications dites habituelles, celles qui n'affectent pas l'objet principal de la jouissance, ni la forme de la chose; et qui sont réparables à peu de frais. Ainsi le locataire d'un appartement y effectue toujours de légers changements qui sont, pour ainsi dire, de style. Mais les travaux plus importants faits sur un bien rural, tels que la démolition de murs intérieurs, l'arrachage de vignes, etc... tomberaient sous l'appli-

cation de l'article 1728. La sanction serait de rétablir les lieux loués dans leur forme primitive, et, si besoin est, de payer des dommages-intérêts au bailleur.

Cette obligation d'user de la chose louée selon sa destination naturelle ne se confond pas avec celle d'en jouir en bon père de famille, selon l'expression classique, et qui est indiquée en tête du même alinéa. L'une et l'autre sont distinctes et ne forment pas double emploi; les hypothèses concrètes se présentent où elles ne coïncident point, où le preneur a pu enfreindre la première et non pas la seconde, et inversement. Cette formule générale, posée par l'art. 1728 en ce qui concerne le preneur théorique de toute chose louée, est reproduite et développée à l'égard du fermier par l'art. 1766. Cet article, l'un des plus importants de cette matière, réunit en lui pour le bail à ferme les obligations et sanctions mentionnées à l'égard de tout preneur par les art. 1728 et 1729.

Il est ainsi conçu : « Si le preneur d'un héritage rural ne  
« le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son  
« exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en  
« bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage  
« que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exé-  
« cute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage  
« pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire  
« résilier le bail ».

Le fermier pourrait en effet faire du fonds de terre un emploi abusif bien que conforme à sa destination, et l'épuiser peu à peu. Les dispositions de l'art. 1766 sont traditionnelles dans notre droit en matière de baux à ferme. Pothier les développait déjà et disait : « Le fermier d'une vigne doit la bien façonner, la bien fumer, la bien entretenir d'échalas, la provigner et généralement la cultiver de la même manière qu'un bon et soigneux vigneron cultiverait sa propre vigne ». De multiples exemples, régis et gouvernés par les usages locaux, et parfois prévus par les clauses des baux, pourraient illustrer plus abondamment le texte, exemples relatifs à l'entretien des chemins par le fermier, aux soins à donner aux bois taillis, au nombre de jeunes arbres qui doivent être épargnés, à la consommation des fourrages nécessaires, etc...

L'art. 1767, à son tour, crée pour le fermier une obligation d'engranger « dans les lieux à ce destinés par le bail ». On sait que cette obligation a pour but de garantir les privilèges du bailleur sur les fruits de l'année, conformément à l'art. 2102 1°; les récoltes, et « tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme sont affectés comme sûretés au paiement des fermages. A cette garantie

concourent indirectement l'obligation énoncée à l'art. 1766 de garnir l'héritage de bestiaux et d'ustensiles; mais les termes mêmes dans lesquels elle est formulée indiquent que son but principal est d'assurer surtout la bonne et constante exploitation du fond. La plus ou moins grande abondance de produits est le lot du preneur; mais le bailleur est intéressé personnellement lui aussi à ce que son bien ne dépérisse pas et soit maintenu en valeur. C'est là l'objet général de l'art. 1766.

Dans cette obligation d'entretenir et de cultiver, il faut également faire rentrer le soin pour le fermier de subvenir aux réparations locatives. Celles qui concernent les hangars et bâtiments de ferme sont gouvernées par les règles de tout bail à loyer, dont la référence se trouve aux art. 1754 et 1755, lesquels reproduisent des idées courantes de l'ancien droit ainsi que le critère indiqué par Pothier pour les distinguer des réparations qui sont à la charge du bailleur. Lepage, dans ses « Lois des bâtiments », disait d'une façon très précise : « En général, toutes les réparations occasionnées par la vétusté doivent être faites par le propriétaire par application de la maxime *res perit domino*. Mais lorsque les réparations sont occasionnées par la faute du locataire ou du fermier il doit en répondre ». L'art. 1755 ajoute à la vétusté le cas de force majeure.

Mais les terres elles-mêmes sont sujettes aussi au principe des réparations locatives, en vertu duquel incombent au fermier : l'entretien des haies, le curage des fossés aux époques utiles, l'élagage des arbres de haut jet le long des clôtures, la destruction des taupes et fourmilières, l'enlèvement des mauvaises herbes et des ronces — et d'une façon générale, tout ce qui se rapporte non plus à la culture proprement dite, mais, selon le principe des réparations locatives, au menu entretien de la terre louée.

Il convient de noter que spécialement sur le détail de ces exemples il faut s'en référer aux usages de la région ou de la localité : ce sont eux qui devront inspirer la ligne de conduite du fermier.

Dans les quelques articles où sont ci-dessus énumérées les obligations de faire dont le fermier est tenu au cours du bail, on voit que, malgré qu'il n'en soit pas parlé, la personne du bailleur est présente; c'est par rapport à lui, en définitive, c'est en fonction de ses intérêts que les rédacteurs du Code ont imposé au preneur d'entretenir soigneusement bâtiments et terres, et de cultiver le domaine à lui loué avec toute la diligence désirable. Sans doute, à un rendement fécond, à une exploitation rationnelle, le

preneur trouve le premier son avantage. Mais un défaut personnel d'activité, une gestion ignorante ou désordonnée, ou simplement la perspective d'une occupation provisoire pourraient l'incliner à des négligences, même à des fautes dont le bailleur supporterait pour sa part les conséquences. La loi, qui règle dans un contrat synallagmatique les rapports, les obligations réciproques des parties, ne peut empêcher l'une d'elles de se ruiner dans les limites de son droit : elle doit l'empêcher de ruiner l'autre. Et c'est afin d'éviter une diminution de valeur du patrimoine du bailleur qu'elle dicte au fermier les soins qu'il devra prendre de l'héritage, qu'elle l'enferme dans le cercle des précautions que nous venons de rappeler.

Ces diverses obligations, qui se résument en celle de bien cultiver la chose, d'en jouir en bon père de famille et selon sa destination, comportent-elles une sanction au cours du bail ?

L'art. 1766 à la fin du premier alinéa, porte que le bailleur qui a subi un préjudice peut « suivant les circonstances » faire résilier le bail, ce qui indique les deux points ci-après qui méritent de retenir l'attention.

Par suite des termes de la loi, il faut d'abord qu'un dommage réel ait été causé au bailleur. Plusieurs décisions de justice soulignent la nécessité d'un préjudice subi par le propriétaire pour que celui-ci puisse intenter l'action en résiliation. Un arrêt de la Cour de Gand du 17 janvier 1884 (D. P. 84-2-92) précise davantage le caractère indispensable de cette condition, et spécifie « qu'il ne suffit point, pour que la sanction édictée par l'art. 1766 puisse être appliquée, que le fermier ait contrevenu aux obligations qui lui sont imposées par le dit article, mais que la loi exige de plus que l'inexécution de ces obligations ait causé un dommage au bailleur ».

Cette condition, qui est d'ailleurs de droit commun — sans intérêt, pas d'action — une fois réalisée, il apparaît que dans le cours même du bail le bailleur aura la faculté d'agir contre un preneur qui se dérobe à ses obligations contractuelles.

Mais sur cette action, et sur la sanction à intervenir, le juge aura un pouvoir discrétionnaire d'appréciation. « Suivant les circonstances », dit l'art. 1766; les Tribunaux apprécieront donc les éléments de fait qui ont provoqué le préjudice ainsi que l'indemnité que celui-ci mérite. La résolution du contrat est une application normale de l'art. 1184, et de la condition résolutoire sous-entendue dans les conventions à engagements réciproques. Mais le juge peut décider souverainement qu'il n'y a pas lieu à résolution.

Sur la faculté pour le bailleur d'agir pendant le cours du bail pour défendre ses intérêts menacés, la Cour de Cassation a statué affirmativement, estimant qu'il est « évident que le propriétaire peut intenter son action dès qu'il y a infraction, de la part du fermier, aux obligations qu'il a contractées par son bail, et sans qu'il soit tenu d'attendre la fin de la jouissance ». (Req. 20 déc. 1858 — D. P. 59-1-136). Les Tribunaux, d'autre part, ont usé fréquemment de leur pouvoir d'apprécier les circonstances; ils peuvent ainsi, la mauvaise culture ayant cessé à la suite des plaintes du propriétaire, refuser la résiliation que celui-ci demandait, et se borner à lui allouer des dommages-intérêts proportionnés au dommage temporaire éprouvé. (Cf. cass. S. 1829-1-401. — C. de Rouen S. 1849-2-719).

Tel est le faisceau d'obligations dont le fermier est tenu en vertu du Code lui-même pendant la durée de sa jouissance, et qui ont pour but de le contraindre à cultiver la terre aussi diligemment que s'il en était propriétaire. Des moyens de défense énergiques sont donnés au bailleur contre les négligences et les fautes du fermier. Il pourrait même se faire que la culture fût assez délaissée, l'entretien des bâtiments et ouvrages agricoles assez défectueux pour amener, après la résiliation du bail, une diminution de la valeur locative de la ferme. Dans ce cas, et « s'il y a faute du fermier, le bailleur peut demander une indemnité de relocation ». (Trib. Bayonne 23 janvier 1894 — Gaz. Trib. 28 août 1894).

\*

\* \*

2. — Les dispositions des textes relatifs aux évènements qui se produisent en fin de bail sont un corollaire logique de celles qui précèdent. A l'obligation imposée au fermier exploitant de jouir de la chose en bon père de famille, de la cultiver selon sa destination, d'y faire les réparations de menu entretien, etc... correspond l'obligation imposée au fermier sortant de restituer la chose à l'expiration de sa jouissance.

« S'il a été fait un état des lieux, dit l'art. 1730, entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure ».

Cet état des lieux, fréquent en matière de location de biens ruraux, et qui n'est d'ailleurs soumis à aucune forme particulière, règle souverainement l'étendue de la restitution dont le fermier

sortant sera tenu. Il est inutile d'insister sur la valeur juridique de la restitution de la chose parmi les divers éléments dont se compose le contrat de louage. L'obligation de restituer conformément à l'état des lieux, c'est la manifestation du caractère de précarité que revêt la possession du preneur. Comme le constate la jurisprudence, le fermier est obligé, d'après son titre lui-même, d'entretenir la chose, de la bien cultiver, et de la rendre telle qu'il a été prévu lors de son entrée.

Cette disposition est complétée par l'art. 1731, suivant lequel « s'il n'a pas fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

La combinaison des deux articles donne la mesure des obligations du preneur, ainsi que les moyens dont il dispose en vertu de la loi pour éluder sa responsabilité. Le Code pose comme principe cette responsabilité, au cas de défaut restitution, ou de restitution seulement partielle ou non conforme soit à l'état des lieux soit à la présomption de l'art. 1731. Ainsi, si l'hypothèse extrême de la disparition de la chose pouvait se présenter en matière de location de bien rural, et qu'elle fût imputable au preneur, celui-ci en outre du loyer devrait à la fin du bail en rembourser la valeur. Il serait de même responsable des déficits survenus dans la contenance des terres, que cette contenance ait été ou non calculée dans l'état des lieux (1).

L'art. 4 de la loi du 10 juillet 1889 sur le colonage partiaire se réfère en ce qui concerne les obligations qui pèsent sur le colon aux art. 1730, 1731 et 1768 C. Civ.

La preuve contraire réservée au fermier par la loi pour faire tomber la présomption de l'art. 1731 peut être administrée par témoins, d'après l'opinion presque unanime des auteurs et des Tribunaux; il s'agit ici en effet de prouver un état de fait purement matériel, et non un fait juridique. Le preneur tend à prouver, en l'absence d'état des lieux, que ceux-ci ne lui ont pas été délivrés en bon état de réparations. L'état des lieux est ainsi d'une grande utilité aux deux parties, au bailleur pour préciser les objets accessoires qui devront être compris dans l'obligation de restituer, au preneur pour échapper à la présomption de l'art. 1731. Au surplus, comme aucun texte ne fixe un délai en deça duquel l'état doit être établi, les parties y pourvoient le plus souvent à l'amiable, et le

(1) Cf. ch. Civ. 26 mai 1868. D. P. 68-1-471. Nancy, 5 août 1865. D. P. 70-2-53.

preneur est en droit absolu de l'exiger; si le bail a omis de le faire, il appartient alors aux juges de fixer un délai (1).

S'il existe un état des lieux, la preuve que le preneur devra faire, en vertu de l'art. 1730, sera celle de la vétusté ou de la force majeure. A la vétusté, on assimilera l'usage normal de la chose, usage dont le preneur, remarque Laurent, ne peut être contraint de réparer les effets, puisqu'il en est tenu selon l'art. 1728.

Cette preuve déchargera le fermier de la responsabilité des modifications que la chose louée a pu subir; ces modifications — sauf celles facilement réparables dont nous avons fait mention au sujet de l'obligation de jouir du bien selon sa destination, — qui constitueraient sans cette preuve autant d'infractions au principe posé par la loi de la restitution de la chose identique à elle-même puisque le jour où le bail prend fin, le preneur devient débiteur pur et simple de la chose, et détient alors sans droit ce qu'il sait appartenir à autrui.

Ainsi les principes du Code apparaissent fermes en cette matière, et d'ailleurs hérités de l'ancien droit. Les art. 1728 et 1729, et l'art. 1766 prévoient et sanctionnent les abus d'usage et de jouissance, les fautes dont le preneur s'est rendu coupable pendant le cours du bail. Mis à la tête d'une exploitation afin d'en jouir et de la gérer, le fermier outrepassa ses droits nés du contrat s'il en bouleverse la consistance et la forme et en compromet la valeur foncière, soit par des faits positifs, soit d'une façon négative. De même, qu'exige la loi à l'expiration du bail ? Qu'il restitue la ferme telle qu'elle est décrite dans l'état des lieux, ou telle qu'il est présumé l'avoir reçue des mains du bailleur, c'est-à-dire en bon état d'exploitation.

Tant de protections accordées au bailleur traduisent le respect légitime des rédacteurs du Code pour son droit de propriété. Jusqu'au dernier jour du contrat, la loi met à la disposition du bailleur toute une escorte de garanties, destinées à l'indemniser ou à placer son héritage hors des atteintes possibles du fait de sa détentation entre les mains du preneur.

On est frappé, du reste, en considérant les textes réunis au chapitre du louage de choses, du fait que leurs auteurs n'ont semblé

(1) cf. Paris, 18 mars 1895, et notamment l'exposé des motifs, D. P. 95-2-240. Id. Baudry-Lacantinerie et Wahl, Tr. du louage, 3<sup>e</sup> éd. T. 1<sup>er</sup>. Cet arrêt est intéressant au sujet également de l'admission de la preuve par témoins à l'encontre de 1731, et sur ce même point id. cass. 27 juillet 1896. S. 97-1-327; 25 mai 1897, S. 1901-1-508; 27 déc. 1921, D. P. 1922-1-103. Ici MM. Baudry-Lacant. et Wahl sont d'un avis opposé.

supposer absolument, lorsqu'ils édictaient l'obligation pour le preneur de conserver et de restituer la chose, que la seule et unique éventualité d'un préjudice à subir par le bailleur. D'un article à l'autre, c'est cette idée du préjudice auquel est exposé le propriétaire du bien loué, du risque que court son patrimoine, c'est ce mobile dominant qui les guide. Ne pensons pas à nous en étonner. Outre que ce mobile, d'une part, répond parfaitement à l'armature juridique du contrat de louage, et que, d'autre part, il est tout à fait justifié par la réalité des choses, l'abondance et la variété des décisions de justice le prouvent, nous verrons plus loin les causes qui ont pu cacher au législateur du Code l'autre face du problème, ou qui l'ont amené, en tous cas, à ne pas l'envisager davantage. Car, enfin, s'il est de l'essence, s'il est de la nature d'une location de terre, opération temporaire qui n'est en aucune manière un acte de disposition, s'il est logique que le fermier soit tenu à une restitution exacte et intégrale du bien loué, si c'est là la terminaison normale de tous les baux, il peut y être dérogé de deux façons inverses. Ce n'est pas d'une façon forcément négative que le bien loué est susceptible de n'être pas restitué dans sa valeur primitive. En d'autres termes, le fermier sortant peut laisser au bailleur un bien notablement diminué et appauvri. Pourquoi ne pourrait-il pas, à l'inverse, l'avoir amélioré ?

Bornons-nous pour l'instant à exprimer cette impression d'un souci unilatéral que nous croyons constater derrière les textes qui précèdent. Nous la sentirons confirmée, par l'étude des textes qui se rattachent encore au principe émis par l'art. 1730, et qui suivent immédiatement cet article.

Nous voyons en effet la loi marquer son insistance au sujet de l'obligation du preneur, dans l'art. 1732, aux termes duquel « il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute », et dans l'art. 1735, qui rend le preneur responsable « des dégradations ou des pertes qui arrivent par le fait des personnes de la maison ou de ses sous-locataires ». La loi du 10 juillet 1889 étend ces responsabilités du preneur à loyer au métayer, qui répond, dit l'art. 4 de la loi, « de l'incendie, des dégradations, et des pertes arrivées pendant la durée du bail, à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille ».

L'art. 1732 n'apparaît, semble-t-il, que comme une précision nouvelle apportée au corps des textes précédents, ainsi qu'à l'art. 1766 dont la formule plus générale d'une inexécution des clauses

du bail d'où il résulte un dommage pour le bailleur comprend en elle le cas visé par l'art. 1732. Cet article ne laisse plus de doute sur la pensée du législateur qui, après avoir affirmé le principe de la restitution de la chose telle qu'elle fut livrée, le sanctionne aussitôt par cette responsabilité du preneur quant aux pertes et détériorations survenues.

La rédaction de l'article parle de « détériorations qui arrivent pendant sa jouissance ». Mais il faut théoriquement l'interpréter comme ne donnant ouverture à l'action en réparation du bailleur qu'à l'expiration du bail, ce texte ayant trait aux obligations dont le preneur doit répondre lors du règlement qui marque la fin du contrat (1). Ce caractère différencie donc l'art. 1732 de la sanction établie par l'art. 1729, laquelle peut être contemporaine de toute infraction commise au cours du bail par le preneur.

Quelle est la nature de cette responsabilité ? L'article 1732 édicte-t-il une présomption de faute à la charge du preneur ? Ce serait une erreur de le croire, et il n'y a là que l'application commune des règles générales de la preuve. Encore une fois, le preneur est ici un débiteur contractuel, et s'il se retranche derrière l'impossibilité d'exécuter son obligation, il « est tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue » (art. 1302-2°). Ce n'est pas au créancier de la chose à prouver la faute du locataire, mais à celui-ci à faire la preuve que les dégradations se sont produites sans sa faute. Il y a dans tout cela la mise en jeu de principes généraux du Droit. L'art. 1302, relatif à la perte de la chose due, se réfère à l'art. 1137. Or cet art. se distingue du droit commun de la responsabilité contractuelle tel qu'il est défini aux art. 1147 et 1148, en ce qu'il vise un cas tout spécial : l'obligation de livrer un corps certain, obligation qui comprend celle de veiller à la conservation de la chose. Cette obligation particulière comporte l'idée de faute, alors que pour les art. 1147 et 1148, l'élément essentiel est l'inexécution en elle-même, qui suffit à entraîner des dommages-intérêts. Cette faute est déterminée par le critère classique rappelé dans le premier alinéa de l'art. 1137 : celui du bon père de famille. Le débiteur d'un corps certain qui n'a pas agi avec la diligence ainsi exigée, est responsable de la perte ou de la détérioration de la chose; il ré-

(1) cf. Nîmes, 22 mai 1855. D. P. 55-5-276 — Pau, 21 juillet 1902. D. P. 1902-2-439. — Mais les juges ont un large pouvoir d'appréciation sur ce point de la nécessité pour le bailleur d'intervenir avant la fin du bail. Le bailleur peut, du reste, sans attendre, faire évaluer par experts les dégradations, en vue de se créer un titre à l'exercice ultérieur de son action.

pond de la *culpa levis in abstracto* commise dans son obligation de conserver et de restituer.

C'est en ce sens que l'on dit que la faute contractuelle se présume; c'est pour cela que le fardeau de la preuve incombe au débiteur, dans les différents cas basés sur l'art. 1137, dont le principe se retrouve dans l'art. 1245 : cas du vendeur qui a obtenu un terme pour la livraison de la chose, cas de l'emprunteur, cas enfin du preneur à loyer qui doit restituer le bien loué dans les termes de notre article 1732.

Ces idées juridiques expliquent, éclairent la nature de la responsabilité qui pèse ici sur le fermier sortant. Tenu par sa qualité même de se conduire en homme diligent, il sera responsable, quant à la perte du bien loué, ou quant aux détériorations que le bien aura subies, de sa faute et celle de certaines autres personnes dont il répond. Pothier affirmait déjà l'une et l'autre de ces responsabilités.

L'une et l'autre se traduiront, si le fermier ne parvient pas à s'en exonérer en prouvant le cas fortuit, la force majeure ou la vétusté, par une indemnité qui correspondra à la moins-value supportée par la ferme.

Le tableau des obligations du fermier sortant doit être complété par la mention des art. 1777 et 1778 qui, eux, sont tout à fait spéciaux au bail à ferme.

L'art. 1777 oblige le fermier sortant « à laisser à celui qui lui succède dans la culture les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante », et réciproquement le fermier entrant doit donner au sortant les mêmes facilités « pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire ». Ce texte ne suscite pas de difficultés; destiné à faciliter le transfert de l'exploitation d'un fermier à l'autre, il doit, du reste, même s'il existe un bail écrit, être soumis aux règles et usages locaux, qui sont souverains pour déterminer ces relations professionnelles entre exploitants.

L'art. 1778, le dernier de notre chapitre, se rattache à l'obligation générale émise dans les art. 1730 et suivants et traite de la restitution des pailles et engrais.

« Le fermier sortant, dit-il, doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation ».

Ces dispositions sont fondées sur la notion de l'intérêt général

de l'agriculture. Le législateur a voulu éviter ici que la culture ne se trouve interrompue, ce qui est une nécessité que nous avons soulignée plus haut.

Cet intérêt si grand explique la seconde partie du texte et le droit pour le propriétaire de retenir les pailles, droit qui constitue une véritable « expropriation pour cause d'utilité générale », ainsi que le notent les auteurs. Le plus souvent, en effet le nouveau fermier aurait beaucoup de mal, même à prix d'argent, à se procurer les pailles et fumiers dont il a le besoin le plus absolu. L'art. 1778 est une dernière manifestation, en sa faveur, de l'obligation de restituer imposée au fermier sortant.

Cette obligation revêt cependant ici un caractère un peu différent. Il faut se souvenir qu'en vertu de l'art. 524 du C. civ. « les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination ». Les pailles et engrais figurent à ce titre dans la liste contenue au même article. Or, bien que l'opération semble se passer entre les deux exploitants, le propriétaire n'y est pas étranger; il doit en effet, délivrer la chose au nouveau preneur en bon état de jouissance (art. 1720-1°). L'art. 1778 atteste les soins qu'il doit y apporter, en lui reconnaissant la faculté de contraindre le fermier sortant à une cession forcée des pailles et engrais.

Le mot « paille » s'entend dans un sens large et englobe les foins, colzas, etc... C'est sur la dernière année seulement de la jouissance que porte l'art. 1778. Pendant cette dernière année il est interdit au fermier qui arrive à fin de bail de faire une consommation exagérée, superflue, de pailles et de fumiers, qui frustrerait son successeur. (Cf. Laurent. T. XXV. N° 449 et 450 — Nancy, 14 février 1867. D. P. 70-2-52). Sans doute le fermier sortant fera consommer jusqu'au dernier jour ses pailles et fourrages; mais c'est l'abus que la loi veut prévenir, non seulement à l'égard du fermier qui entre, mais aussi en considération de la production agricole en général et notamment de la bonne exploitation prochaine de la terre louée. Comme le dit excellemment l'arrêt de la Cour de Nancy, « il est aussi équitable que conforme aux principes du Droit et aux usages constants du pays que le fermier entrant, qui ne peut lui-même apporter ou distraire aucune paille de la ferme qu'il quitte, en trouve à son arrivée une quantité suffisante pour nourrir son bétail et pour produire, jusqu'à la culture de la saison des colzas et des froments, les fumiers indispensables ».

Ce qui est vrai des pailles et fourrages l'est aussi rigoureusement des engrais : le preneur ne doit jamais « compromettre l'ave-

nir de la ferme par une prodigalité que suivrait forcément la pénurie ». (même arrêt).

Analogue à toutes les obligations de livrer, celle de l'art. 1778 s'éteint par la perte fortuite de la chose, dont la preuve incombe au preneur d'une façon normale.

\*

\* \*

3. — Sur l'art. 1778 se termine le chapitre relatif au Contrat de louage de choses. La matière est-elle donc épuisée ?

A travers le court exposé qui précède, nous avons vu le législateur soucieux de ne laisser dans l'ombre aucun aspect de l'obligation imposée au preneur de conserver et de restituer intégralement le bien loué; nous l'avons vu même ne pas craindre d'y consacrer des dispositions répétées. Sur les racines de l'art. 1137, et ainsi qu'il est prévu dans son second alinéa, se ramifient un certain nombre de textes au titre qui nous concerne : les art. 1728 et 1729, 1730 et 1731, 1732 et 1735 applicables à tout preneur à loyer les art. 1766, 1777 et 1778 spéciaux au bail à ferme. Le bailleur y est minutieusement garanti contre toute dépréciation possible de son bien. Le fermier est tenu responsable de la perte et de la moins-value, s'il ne peut prouver qu'elles ne résultent pas de sa faute ou de sa négligence. Et sans doute il est juste et nécessaire de protéger le propriétaire contre les risques de diminution, d'appauvrissement de son patrimoine, car le fermier, selon l'objet même du contrat, en vertu de la cause juridique incluse dans les engagements des parties, n'est envoyé sur le fonds qu'en vue de l'exploiter, d'en recueillir les produits et les fruits : il possède des droits absolus de jouissance, il n'a aucun droit sur la substance même de la chose. Et ces droits de jouissance eux-mêmes, ils sont absolus, mais non pas arbitraires. Le Code les encadre, les précise, les limite; ils les oriente vers une fin constante qui est par dessus la sécurité de l'héritage loué, l'intérêt général d'une production agricole prospère. On oublie trop souvent que le fermier joue un rôle social en accroissant le rendement de ses quelques hectares.

Donc, autant en vertu de cet intérêt général que des exigences formelles du bail à ferme, le preneur sort de son droit et viole les règles du contrat s'il épuise la substance de la chose : mais s'il l'augmente, au contraire ? L'art. 1766, l'art. 1732 et les autres mettent à sa charge, comme il convient, les dégradations et mutilations survenues sous sa responsabilité : mais si, au contraire,

par son fait également, des améliorations foncières et immobilières ont été réalisées ? Si, au lieu de n'avoir pas entretenu la ferme, au lieu d'avoir laissé périr des vignes et des bois, il a au contraire planté, construit, fait des aménagements profitables à la culture ? Si, en fin de bail, non content de satisfaire à l'art. 1778, le fermier sortant met jusqu'au dernier jour dans les terres des fumiers et engrais au-delà de la quantité nécessaire, s'il y introduit ainsi des éléments de fertilité qui profiteront à son successeur ? Ces questions ne sont pas des hypothèses d'école : de quelle manière la loi les prévoit-elle ? « Le Code, écrivent MM. Hitier, ne reconnaît pas le droit du fermier améliorateur » (1). Et aucun texte du contrat de louage n'y répond.

Cependant tous ces cas, répétons-le, peuvent se présenter, se présentent dans la pratique ; et ne semble-t-il pas qu'ils soient dans la ligne juridique de notre contrat, qu'ils répondent aux préoccupations des rédacteurs du Code, lequel engage instamment, contraint l'exploitant à bien cultiver ? Si nous considérons la lettre des textes et la doctrine classique du bail à ferme, ici résident précisément l'incertitude et la difficulté théorique du problème.

Le droit traditionnel en matière de louage oblige le preneur à user de la chose en bon père de famille, à en respecter la destination, à la restituer en fin de bail sans dépréciation. Il oblige le bailleur à procurer à son co-contractant une jouissance utile moyennant un prix fixé d'avance. Est-ce tout ? est-ce suffisant ? Selon cette même doctrine traditionnelle, la manifestation réciproque de volonté, créatrice de l'obligation, ne comporte pas autre chose ; cela suffit pour que la cause des obligations née du contrat, c'est-à-dire le but que chaque partie se propose d'atteindre, soit pleinement déterminée. Le Code reproduit cette doctrine, en passant complètement sous silence la question de la plus-value.

Bornons-nous à constater ici l'absence de texte, et que le Code ne contient aucune contre-partie à ceux qui viennent d'être étudiés à la charge du preneur. En face, notamment, des art. 1732, 1766, 1778, dont l'objet est de sanctionner la moins-value imputable au fermier, aucune disposition au titre du louage ne permet à celui-ci d'être restitué en fin de bail contre la plus-value dont il est pareillement l'auteur.

Telle est la solution rigoureuse de la loi. Avant d'envisager les données d'une réforme possible, et de dire en quoi le principe en apparaît nécessaire, il importe de poursuivre l'examen de la

(1) H. et J. Hitier. *Op. cit.*, p. 42 et suiv.

situation actuelle du fermier sortant. Il nous faut voir maintenant, après l'état des textes, après le silence total de la loi, l'état de la jurisprudence, qui nous montrera mieux, quelle peut être l'importance de la lacune du Code, et si les Tribunaux ont un moyen efficace d'y pourvoir.

## CHAPITRE II

### L'état de la jurisprudence.

Il est assez malaisé de dire le Droit, quand le Droit est muet, et d'attribuer au fermier sortant une indemnité de plus-value que la loi ignore. Sur quelle notion, quel raisonnement, ou quelle analogie le juge pourrait-il fonder une sorte de droit prétorien, une construction juridique conciliable avec les textes en vigueur, à supposer que ces textes l'y autorisent ? Et n'est-il pas obligé au contraire de s'en tenir strictement à la lettre des textes ? Il faudrait du reste établir en premier lieu quel raisonnement et quelles analogies seraient possibles.

La jurisprudence s'y est dans une certaine mesure employée et elle a ainsi en partie, si l'on peut dire, interprété la lacune du Code.

Le rôle de la doctrine a été assez limité dans notre matière, en ce qui concerne d'une façon précise le problème de l'indemnité de plus-value, que les auteurs entrevoyent à peine pendant la plus grande partie du XIX<sup>e</sup> siècle. Nous verrons les raisons qui peuvent expliquer ce silence à la suite du silence du Code. Mais nous indiquerons les commentaires de la doctrine relatifs aux notions juridiques, étrangères au contrat de louage, auxquelles les juges ont eu recours.

Si l'on prend une vue d'ensemble des nombreuses décisions de justice intervenues, on constate que leur point de départ naturel se situe implicitement dans le principe général des art. 1730 et 1731, ainsi que dans les obligations de l'art. 1766. Qu'elles s'y rattachent formellement ou non, c'est sous l'influence profonde de ces textes qu'elles se placent.

En recherchant l'interprétation que la jurisprudence a pu élaborer sur ces données négatives, puisqu'elles ignorent l'existence même du fermier améliorateur, on constate en second lieu que cette interprétation revêt plus d'un aspect. Cela n'a rien de surprenant. Il y a plus d'une façon pour le preneur de violer les

articles de la loi qui l'obligent à bien cultiver : plus d'une aussi pour lui d'améliorer le lieu loué. Mais ici la jurisprudence se trouvant livrée à elle-même, les solutions qu'elle apporte varient selon la nature des améliorations effectuées.

Cette diversité, cette insuffisance, ces contradictions de solutions, sont le trait qui caractérise actuellement la situation du fermier sortant devant la justice. Elles sont le résultat direct de la lacune des textes.

Afin d'introduire un peu de clarté dans cet examen, et, s'il se peut, une certaine suite logique, nous le diviserons d'abord selon le caractère juridique des impenses faites par le fermier. Cette distinction est en effet de droit commun; et elle a ici le double avantage de se rattacher directement au principe de la restitution de la chose défini aux art. 1730 et 1731, et, d'autre part, de faire mieux comprendre et de permettre une meilleure précision des droits pour lesquels le fermier sortant peut prétendre à une indemnité.

\*

\* \*

1. — Les impenses nécessaires sont les premières qui doivent nous retenir.

Elles obligent le bailleur à un remboursement intégral, alors même qu'il n'en avait pas été avisé par le fermier. Mais à quoi correspondent-elles exactement ?

De même que le preneur est tenu des réparations locatives, et on se rappelle à quelles notions juridiques se rattache cette obligation, les réparations « autres que les locatives », dit l'art. 1720-2°, c'est-à-dire toutes celles qui ne sont pas de menu entretien, sont à la charge du bailleur. C'est le 1<sup>er</sup> alinéa de l'art. 1720 qui indique le principe général ici appliqué : « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce », donc même en bon état de réparations locatives. Ainsi, lors de la délivrance de la chose, l'obligation du bailleur est en quelque sorte globale; on n'y distingue point les réparations les unes des autres, et nous avons vu qu'en l'absence de l'état des lieux le preneur est censé avoir reçu la chose en « bon état de réparations locatives ». (art. 1731). Mais dans le cours du bail la distinction s'introduit, et une part de l'obligation primitive du bailleur retombe sur le preneur : celle qui a trait aux réparations locatives, contre-partie du droit de jouissance que celui-ci possède. Au droit de propriété du bailleur correspondent toujours les réparations qui ne sont pas d'entretien, mais qui concernent la substance même de la chose.

Les charges se répartissent entre les co-contractants dans la même mesure que les droits.

Cette obligation d'effectuer les travaux nécessaires à la conservation de la chose, ce que les baux nomment communément « les grosses réparations », n'est ignoré d'aucun bailleur. Le plus souvent, le bail renferme au surplus une clause qui rappelle et confirme le texte de la loi, et qui fixe les modalités et les inconvénients que le preneur devra souffrir dans sa jouissance par suite de l'exécution des travaux.

Mais ces travaux, il peut se faire pour une cause quelconque, que le bailleur ne les effectue point. Celui-ci est susceptible de ne pas remplir son obligation de faire, aussi bien que le preneur en ce qui concerne les réparations locatives. Ainsi la solidarité, l'habitabilité, l'usage du bien loué peuvent se trouver peu à peu compromis. Le preneur aura-t-il un moyen de droit de contraindre son propriétaire à exécuter les travaux ? Il peut, par voie de référé, demander la nomination d'experts qui évalueront l'urgence et la valeur des travaux, après quoi le bailleur sera invité à remplir son obligation. Mais il est possible que le bailleur soit absent, ou récalcitrant; le fermier peut craindre des lenteurs dangereuses pour lui, et, pressé par les circonstances, il fera lui-même spontanément les impenses nécessaires. C'est de ces impenses qu'il aura le droit d'obtenir l'entière restitution.

La doctrine est unanime sur ce point (1). La jurisprudence sanctionne également le droit du fermier au remboursement intégral. La Cour de Douai, 23 mars 1842 (S. 42-2-282) s'exprime ainsi : « ...Bien que la reconstruction du toit d'une grange ait eu lieu sans avertissement préalable au bailleur, le preneur qui l'a faite n'est pas pour cela non recevable à réclamer le remboursement des dépenses occasionnées par cette reconstruction, pourvu qu'il soit bien certain qu'elle était nécessaire, indispensable; que dans ce cas, en effet, il a utilement géré les affaires du bailleur, comme celui-ci aurait été obligé de le faire lui-même, non seulement pour la conservation de la chose, mais aussi pour en assurer l'utile jouissance au preneur ». (Id. Aix, 10 janvier 1871, D. P. 72-2-27). Ce dernier arrêt indique que la dette du bailleur n'est exigible qu'en fin de bail, et que jusque là le preneur ne peut opposer la compensation des termes de loyer échus avec les impenses faites.

Il ressort enfin, de l'examen des arrêts comme de celui de la

(1) Aubry et Rau, T. II, N° 204. Guillouard, T. I. N° 108. Baudry-Lacantinerie et Wahl, T. I, N° 471 et suiv.

doctrine, que le preneur devra prouver le caractère nécessaire des réparations et que le prix de celles-ci n'a pas excédé le taux normal. Preuve facile, qui lui permettra alors d'obtenir récompense des sommes par lui déboursées, au nom de cette notion de gestion d'affaires que les auteurs (cf. Guillouard) aussi bien que les arrêts mettent à la base de son action en restitution.

Telles sont ces impenses qui ne peuvent se confondre avec les réparations locatives, et à propos desquelles le droit du fermier sortant qui en a pris l'initiative, apparaît indiscutable.

La question est loin d'être aussi simple en ce qui concerne la seconde catégorie d'impenses faites par le preneur : les impenses utiles ou améliorations proprement dites, celles-là mêmes que nous étudions et au sujet desquelles se pose le problème de l'indemnité de plus-value.

Lorsqu'il s'agit en effet d'impenses nécessaires, il n'y a pas de doute que le bailleur doit être condamné à les rembourser au fermier, parce qu'en ne les faisant pas lui-même il a manqué à une obligation formelle du contrat. Obligation constatée, comme on vient de le voir, par un texte non moins certain, l'art. 1720. Ce texte est même le seul à la charge du bailleur qui corresponde à ceux qui énumèrent à l'encombre du fermier tous les soins à prendre pour la bonne exploitation du bien loué. Les auteurs et les arrêts utilisent, on vient de le voir, quant au droit à remboursement du fermier, l'argument de la gestion d'affaires, qui n'est sans doute pas hors de propos: Il nous semblerait pourtant suffisant d'insister sur le caractère contractuel de l'obligation du bailleur, lequel est tenu, d'une façon successive, de concéder un usage normal de la chose. En reconstruisant le toit d'une grange, le fermier n'a pas en vue de gérer utilement les affaires de son propriétaire; cette gestion utile a bien lieu, mais en quelque sorte, par surcroît; le premier souci du fermier qui reconstruit ou qui répare est d'assurer sa propre jouissance, la jouissance que lui doit un propriétaire déficient qu'il force ainsi indirectement à exécuter les clauses du bail. La question des impenses nécessaires demeure bien sur le terrain purement contractuel; le jeu même du contrat permet de la résoudre sans faire appel à une théorie juridique étrangère; et le remboursement intégral de ces impenses ne doit être considéré ni comme des dommages-intérêts, ni comme une indemnité allouée au fermier, mais comme la simple exécution par le bailleur d'une des obligations spéciales du contrat.

Il est utile de souligner le caractère juridique strictement contractuel du droit qu'a le fermier qui reconstruit ou qui répare

d'être remboursé, droit absolu, fondé sur un texte et sur une obligation formelle du bailleur. Car cela permet de saisir tout de suite en quoi la situation du fermier qui améliore est profondément différente. La question des impenses utiles ne peut plus se trancher comme celles des impenses nécessaires par des moyens tirés du contrat de louage : ces moyens n'existent pas, nous l'avons vu au chapitre précédent. Le Code sanctionne les droits du fermier reconstituteur : il ignore ceux du fermier améliorateur. L'absence de textes, c'est-à-dire d'une façon plus précise, l'absence de toute obligation légale pour le bailleur de reconnaître les impenses utiles explique la nécessité dans laquelle s'est trouvée la jurisprudence de rechercher, dans la mesure du possible, sur d'autres terrains d'autres moyens, hors du champ de notre contrat.

\*

\* \*

2. — Cette situation du fermier sortant qui a fait des impenses utiles n'est pas la seule que renferme le Droit. N'y en a-t-il vraiment pas d'autres qui s'en rapprochent, et qui, elles, sanctionnées par la loi, serviraient aux Tribunaux d'indication et d'exemple ?

De nombreuses conventions existent, en effet, où l'accomplissement d'impenses utiles donne lieu selon les cas à des règlements de comptes entre les parties, -- selon les cas, car la solution de la loi n'est pas uniforme, au contraire.

Plusieurs textes du Code reconnaissent le droit à indemnité pour améliorations : l'art. 1375 donne au gérant d'affaires le droit d'être remboursé de « toutes les dépenses utiles ou nécessaires qu'il a faites » ; l'art. 1673, au cas d'exercice du réméré par le vendeur, oblige celui-ci à rembourser à l'acheteur « les réparations nécessaires, et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette augmentation », ce qui est la formule exacte de l'indemnité de plus-value ; nous la retrouvons pareillement dans l'art. 861, aux termes duquel « il doit être tenu compte au donateur (soumis au rapport) des impenses qui ont amélioré la chose, en égard à ce dont sa valeur se trouve augmentée au temps du partage » ; enfin les dispositions de l'art. 555 règlent les indemnités qui devront être allouées aux possesseurs de bonne ou de mauvaise foi évincés par le véritable propriétaire, pour les constructions et plantations qu'ils ont faites.

Ces textes sont fort nets ; ils sont décisifs en leur matière respective. Ont-ils une portée plus générale ? Le juge peut-il leur donner une plus large extension ? De toutes ces décisions positives,

comme l'écrivait M. Maurice Bourguin (*Revue polit. et parlem. février 1900*), ne se dégage-t-il pas un principe général et de droit commun, sous-entendu, mais toujours présent, applicable à toutes les situations que la loi n'a pas formellement exceptées : le principe d'équité que nul ne doit s'enrichir, etc... » ? M. Bourguin posait là une question si importante, à notre avis, bien qu'on n'y ait pas encore répondu, que nous la discuterons plus loin en détail. Pour l'instant, nous ne faisons que l'examen tout objectif de la situation actuelle du fermier améliorateur.

La jurisprudence n'a pas appliqué au fermier sortant ce principe très général d'équité, et cela pour des raisons d'ordre rigoureusement juridique. Ces raisons, qui sont loin, quoiqu'il en paraisse peut-être, d'être paradoxales, signifient seulement que les Tribunaux n'ont pas cru pouvoir tirer de textes très spéciaux une notion générale, une sorte de présomption d'indemnité applicable dans les cas où la loi est muette; ils n'ont pas considéré le silence du Code comme une adhésion plus ou moins implicite; ils n'ont pas créé, en faveur du locataire, un droit commun positif que rien ne les autorisait, il faut le dire, à trouver dans les textes ci-dessus. Car chacun de ces textes régit une hypothèse née d'une convention déterminée, et les termes dans lesquels ils sont rédigés les limitent indubitablement à leur espèce. Le proverbe dit qu'une hirondelle ne fait pas le printemps : trois ou quatre solutions très concrètes ne donnent pas une réponse applicable à tous les problèmes.

L'impossibilité de tirer de ces quatre articles un principe général est confirmée par ce fait que le Code contient inversement des textes qui refusent l'indemnité de plus-value. Sans doute la portée de ces textes est circonscrite aux actes dont ils traitent; cela leur donne donc la même valeur d'argument que les précédents. L'art. 1890 accorde au commodataire le droit d'être restitué dans les dépenses qu'il a faites pour la conservation de la chose, mais s'il agit, dit l'art., de « quelque dépense extraordinaire, nécessaire et tellement urgente qu'il n'ait pas pu en prévenir le prêteur ». Ce luxe de précisions indique bien, a contrario, que le prêteur n'est pas tenu de reconnaître toute impense simplement utile. L'obligation de l'art. 1890 naît d'une gestion d'affaires, et les Tribunaux font là pour le commodataire le même raisonnement que nous les avons vus faire tout à l'heure pour le preneur à loyer. Mais cela nous ramène à la seule et unique catégorie des impenses indispensables, à l'exclusion de toutes autres. On objectera que la moindre comparaison est impossible, parce que le prêt à usage est

essentiellement gratuit et que les éléments du contrat de louage n'ont aucun rapport avec ceux du contrat de prêt. Preuve nouvelle que tous ces textes, dans quelque sens qu'ils statuent, sont spécifiquement distincts, et ne peuvent servir à l'élaboration d'aucune théorie de jurisprudence générale.

L'art. 599, à son tour, et dans des termes qui ne permettent aucune discussion, décide que « l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée ». Texte catégorique, d'après lequel les Tribunaux rejettent toute réclamation de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour la plus-value que ses travaux ont apporté au fonds ou à l'exploitation soumise à l'usufruit.

On voit donc que tous ces articles, en outre de leur spécialité, n'offrent au juge qu'un lot de tendances contradictoires, et qui se réfutent les unes les autres. Comment, de ces cas d'espèce, le juge induirait-il une notion de droit commun, et du pour et du contre une règle générale ?

Mais, si la nature de ces solutions isolées ne permet pas de conclure à une sorte de large présomption d'indemnité applicable en tout état de cause au fermier améliorateur, le Tribunal n'ont-ils pas un second moyen, qui serait de rattacher le cas du fermier à l'une de ces solutions prises individuellement ?

C'est le parti qu'ils ont en effet adopté, et nous les voyons procéder par voie d'assimilation, en interprétant pour le mieux l'art. 555 dans quelques-uns de ses termes. C'est là une jurisprudence fréquente depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, qui, par ce détour, comble au moins partiellement la lacune du Code.

L'arrêt ancien de la Cour de Douai que nous citions plus haut est suivi d'une note qui contient notamment ces mots : « Quant aux réparations simplement utiles ou améliorations que fait le fermier, Pothier et Duvergier (T. du louage, I, 456) sont d'avis que bien que le fermier ne puisse en exiger le remboursement du bailleur, il est en droit d'enlever toutes les choses qui ont amélioré les biens loués, à la charge bien entendu de rétablir les lieux dans l'état où ils se trouvaient auparavant ».

Cette note de 1842, où nous apercevons d'ailleurs le rappel nécessaire aux articles 1730 et 1731, résume d'une façon assez claire la distinction essentielle que l'on relèvera quelques années plus tard dans les décisions de la jurisprudence, et qui ne cessera pas de dominer et de diviser le domaine des impenses utiles : c'est-à-dire la distinction entre les travaux susceptibles d'enlèvement d'une

part, et, d'autre part, les améliorations qui se sont incorporées au sol.

\*

\* \*

3. — Cette distinction à-t-elle une cause juridique ? Dérive-t-elle d'une différence profonde de nature entre les deux catégories d'améliorations ?

L'examen de la jurisprudence oblige à répondre négativement. Si les Tribunaux, depuis soixante-quinze ans, règlent à part le sort des constructions et plantations, ce n'est pas par suite d'un raisonnement théorique, d'une argumentation purement juridique. Les Tribunaux n'ont pas fait une discrimination rationnelle, comme celle que l'on tente aujourd'hui entre améliorations dites foncières et améliorations dites culturelles : leur distinction est une solution toute empirique. Les travaux effectués par le fermier sont-ils susceptibles ou non d'enlèvement ? S'ils le sont, on appliquera l'art. 555, lequel, il faut le remarquer, parle de « plantations, constructions et ouvrages » ; on se contente le plus souvent de dire « plantations et constructions », parce qu'en pratique ce sont les éventualités les plus fréquentes. Mais on voit que l'indication du texte n'a rien de limitatif. La seule limitation est dans la possibilité d'enlever les ouvrages dont il s'agit, et nous la trouvons dans le corps même de l'article comme on va le voir.

L'art. 555, en effet, dans son application au fermier, laisse nécessairement de côté les travaux que l'on ne peut plus enlever, les améliorations qui se sont définitivement identifiées avec la terre. Il est inefficace à leur égard. Ainsi, cet article étant le seul qui pût être utilisé, et ses dispositions ne concernant que les plantations, constructions et ouvrages susceptibles d'enlèvement, tel fut l'état de chose qui nous donne la clef, l'origine de la distinction forcée, en quelque sorte, réalisée sous l'empire du besoin ; dans l'arsenal du Code, l'art. 555 était la seule arme possible, bien qu'insuffisante. C'est à ces contingences, à l'appui relatif et imparfait d'une théorie étrangère au contrat de louage, que l'absence d'un texte spécial au preneur réduit et soumet encore aujourd'hui la jurisprudence. Il n'est donc pas surprenant qu'un texte qui n'avait pas été fait pour lui n'apporte qu'une solution de fortune au cas du fermier améliorateur.

Ces idées, si on ne les perd pas de vue, permettront de mieux apprécier l'intérêt du système suivi par un grand nombre de décisions ci-dessous rapportées.

Mais avant d'en voir l'application au fermier, il est utile de rappeler quelle est la structure de l'art. 555, et de quelle théorie juridique il est issu. Cette théorie est celle du droit d'accession.

Le principe fondamental en est fourni par l'art. 551, C. civ., qui décide que « tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire ». En cas d'accession naturelle, produite par alluvion par exemple, le principe « Superficiès solo cedit » s'applique dans toute sa rigueur. Mais lorsqu'il s'agit d'accession artificielle, il y a lieu de concilier le droit du propriétaire avec ceux que peut faire valoir l'auteur des travaux, qui a par exemple construit ou planté. Comment peut donc se présenter ce conflit, et comment la loi le dénoue-t-elle ?

L'art. 555 règle l'hypothèse, la plus normale, d'un tiers qui a construit sur un terrain dont il avait la possession. Par l'action en revendication exercée contre lui, le propriétaire met fin à cette possession, reprend son bien : son droit d'accession va jouer, il récupérera le bien accru des constructions élevées par le tiers. Mais selon que ce dernier possédait de bonne ou de mauvaise foi, le règlement qui va s'ouvrir et auquel préside l'art. 555, différera.

Les deux premiers alinéas de l'art. 555 et la première phrase du troisième, sont conçus en termes généraux d'où il ressort que le propriétaire du fonds aura le choix soit de demander « la suppression des constructions, aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui », soit, s'il le préfère, de les conserver, à charge de devoir, dit l'article, « le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir ».

« Néanmoins, ajoute alors le législateur, indiquant par là que ce qui précède concerne le possesseur de mauvaise foi, néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression des dits ouvrages... ». Mais, ne pouvant contraindre dans cette occurrence le tiers à démolir, le propriétaire, conservant les constructions, choisira de rembourser une somme égale, soit comme tout à l'heure à la valeur des matériaux et au prix de la main-d'œuvre, soit, s'il y trouve avantage, à la plus-value dont profite le fonds.

L'agencement de ce texte n'offre aucune incertitude, mais une certaine bizarrerie, qui s'explique par les circonstances historiques de sa rédaction, le Tribunat ayant fait ajouter au projet du Code les dernières phrases qui concernent le possesseur de bonne foi. De

là vient aussi l'anomalie souvent constatée et toujours en vigueur, qui fait que celui-ci est moins bien traité dans un cas que le possesseur de mauvaise foi, puisqu'il peut arriver que la plus-value apportée au fonds soit inférieure au montant des impenses faites, montant que le possesseur de mauvaise foi est, lui, sûr de toucher lorsque le propriétaire décide de conserver les ouvrages.

Quoiqu'il en soit, telle est la double mesure par laquelle l'art. 555 atténue la brutalité du droit d'accession, en le conciliant avec les droits légitimes du tiers constructeur évincé.

Cette théorie de l'accession, dont l'art. 555 règle l'hypothèse la plus importante, est pleinement indépendante par elle-même; et dans l'esprit des rédacteurs du Code, il n'existait absolument aucune relation entre elle et la matière qui nous occupe. Faite pour trancher une situation extra-contractuelle, entre deux personnes qui s'ignorent mutuellement, n'étant unies par aucun lien de droit, qui sont véritablement des *tiers* vis-à-vis l'une de l'autre, elle n'avait pour but, selon l'hypothèse de l'art. 555, que de régler une question de propriété pure et simple, celle d'ouvrages nés d'un autre que du propriétaire du sol, et devenus par suite de leur incorporation au sol, immeubles par nature.

Cependant le droit d'accession, manière d'acquérir la propriété, est susceptible d'une variété infinie d'exercice, sans que s'y opposent les éléments qui le constituent. Variété matérielle, d'abord, selon les formes multiples que peuvent revêtir les constructions et ouvrages qui lui donnent ouverture; car il faut bien souligner que le droit d'accession est engendré par un état de fait et non par un acte juridique. Variété aussi selon la qualité des personnes entre lesquelles il joue (1) : c'est précisément sur ce point qu'est venue se greffer l'action de la jurisprudence relative à l'application au fermier de l'art. 555.

L'article suppose un bien immobilier dont la possession, détachée du droit de propriété, réside pour une raison quelconque entre les mains d'un tiers. Il ne précise point les raisons de cette possession, qui semble devoir être le résultat d'une situation de pur fait, parce que le texte parle « d'un tiers »; et quant au retour de la possession entre les mains du propriétaire, les mots « tiers évincé », contenus dans ce dernier membre de phrase, indiquent seuls

(1) cf. Demolombe, Ppté T. I, N° 692 : « La première partie de l'art. 555 ne s'occupe pas en effet du seul possesseur de mauvaise foi; elle met en scène, d'une part le propriétaire du fonds, et d'autre part, les *tiers en général*, c'est-à-dire tous ceux qui n'étant pas propriétaires du fonds, y ont fait des constructions. »

qu'il doit être la conséquence d'une revendication. Néanmoins, la généralité des termes employés s'adresse à tout propriétaire, quel qu'il soit, sur le terrain duquel des ouvrages ont été construits en dehors de lui. Et à tout possesseur de bonne ou de mauvaise foi ? Le texte s'adresse-t-il donc au fermier qui est possesseur à titre précaire, sans doute, mais enfin qui se comporte sur le bien loué exactement comme il est dit pour le tiers possesseur au cours de l'art. 555 ? Ce fermier, sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, fait les mêmes actes matériels qui sont prévus à cet article ; il construit, plante, crée des ouvrages de toutes sortes. Pourquoi, vis-à-vis de ces ouvrages, le droit d'accession ne jouerait-il pas entre le bailleur et lui selon certaines règles de notre texte ? Mais le fermier n'est pas un tiers ; il est lié au propriétaire par un rapport de droit parfaitement défini, par une convention dont les clauses sont souveraines entre eux ; dans ce rapport, aucune action en revendication ne trouve sa place ; la jouissance du bien revient au propriétaire par suite d'un événement connu depuis le premier jour qu'elle existe, et qui est l'expiration du bail ; et bien d'autres points encore font qu'on se demande comment comparer la situation du fermier améliorateur, situation limitée et enserrée par les multiples règles d'un contrat, avec celle du constructeur décrite en l'art. 555... L'alternative se présentait ainsi à la jurisprudence : dans quel sens allait-elle fixer son interprétation ?

La Cour de Cassation statua pour la première fois sur cette question par un arrêt de la Chambre des Requêtes du 1<sup>er</sup> juillet 1851. D. P. 51-4-249. Un pourvoi avait été introduit, tendant à faire prononcer la fausse application de l'art. 555 au locataire. L'avocat du pourvoi, M<sup>e</sup> Rendu, soutenait que le locataire devait être assimilé, non pas au possesseur de l'art. 555, mais à l'usufruitier, à qui l'art. 599, on se le rappelle, refuse toute indemnité pour les améliorations nées de son fait, même en cas de plus-value de la chose. Et il basait son argumentation sur le rapport de droit qui existe par suite du contrat de louage, et qui est incompatible avec les termes de l'art. 555. Le locataire, disait-il, bien loin d'être un tiers relativement à l'immeuble, « exerce pour un temps et en presque totalité les prérogatives utiles de la propriété ; il a droit sur la chose, et non pas seulement le jus ad rem, mais le jus in re, droit réel et non pas seulement personnel, comme le démontre M. Troplong... ».

Ce dernier argument a l'intérêt historique de ressusciter pour nous la théorie du droit réel du preneur, fondée principalement sur l'art. 1743 ; c'était l'époque où elle venait d'être énoncée, et la Cour

de Paris y fit écho plusieurs fois. Elle tendait à reconnaître au preneur un droit réel, analogue à celui de l'usufruitier; et cela venait en notre matière directement au secours du pourvoi introduit devant la Chambre des Requêtes, ainsi que l'avocat ne manqua pas de le faire valoir. On sait que la thèse du droit réel du preneur ne fut qu'une tentative sans lendemain; l'usufruitier demeura titulaire d'un droit réel, et le preneur d'un droit de créance. Mais en 1851, cette thèse avait plus de poids auprès des Tribunaux; malgré cela, la Chambre des Requêtes refusa de soumettre le locataire à l'art. 599, spécial à l'usufruitier, et elle rejeta le pourvoi par un très long arrêt, qui prend toute la valeur d'un arrêt de principe, et dont certains passages du dispositif méritent grandement d'être cités.

La Cour rappelle le principe des art. 1730 et 1731, puis les règles contenues dans l'art. 555, et elle ajoute : « Attendu que les dispositions de cet article sont applicables au locataire, qui est un véritable tiers à l'égard du propriétaire lorsqu'il fait des constructions sur le terrain de ce dernier, sans son consentement et en dehors des stipulations de son bail; — qu'en vertu du principe des art. 1730 et 1731, le bailleur peut bien exiger l'enlèvement des ouvrages, s'il ne veut pas les retenir, mais que s'il préfère les conserver, il doit, aux termes de l'art. 555, en rembourser la valeur au locataire;

« Attendu que si l'art. 599 civ. veut que l'usufruitier ne puisse, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, cette dérogation au principe de 555 se justifie par la possession et la jouissance plus étendues de l'usufruitier qui, d'ailleurs, sait que tout ce qui restera de ses impenses, après sa jouissance, suivra la condition du fonds; que cette exception n'est point applicable au locataire dont la jouissance, suivra la condition du fonds; que cette exception n'est point applicable au locataire dont la jouissance est limitée et précaire... »

Tout revenait, somme toute à se demander ce qu'il fallait entendre par « tiers » dans le sens de l'art. 555. La Ch. des Requêtes reconnaît le lien de droit qui unit le bailleur et le locataire en tant que co-contractants, ainsi que les obligations réciproques qui naissent à leur charge de ce *vinculum juris*. Ainsi, lorsqu'il jouit du bien loué, qu'il en recueille les fruits, qu'il l'entretient, chaque fois en un mot, qu'il exécute les clauses du bail, le locataire ne peut être à aucun moment, considéré comme un tiers vis-à-vis du propriétaire; mais il le devient, selon la distinction un peu subtile que fait la Cour, il se comporte véritablement comme un tiers lorsqu'il

fait un acte qui n'est plus contenu dans les limites et les prévisions du contrat, qui n'est plus régi par lui, qui n'est plus une conséquence des engagements souscrits. Alors le preneur sort du champ conventionnel où il figurait selon les cas comme créancier ou comme débiteur; et il se trouve sur un terrain libre où il n'est qu'un tiers comme un autre, que l'autorité du contrat qu'il a signé ne gouverne plus. C'est en cette qualité qu'il effectue des constructions et des plantations, lorsqu'elles ont lieu en dehors des stipulations du bail. Le fermier qui fait des impenses nécessaires, qui reconstruit ou qui répare, a droit, nous l'avons vu, à un remboursement intégral en vertu d'une obligation née du contrat; il y a droit en tant que locataire. Le fermier qui *construit*, qui édifie des œuvres nouvelles, acquiert sur ces œuvres des droits, non plus de locataire, mais de constructeur. Et la théorie de l'accession s'applique. Telle est la conclusion pratique que contient l'arrêt de la Chambre des Requêtes.

Nous avons constaté, au chapitre précédent, l'absence totale de tout texte régissant les améliorations faites par le preneur. Puis nous avons mentionné plus loin les textes divers qui résolvent la même question en ce qui concerne le gérant d'affaires, le donataire soumis au rapport, l'acheteur dépouillé par un réméré, le possesseur, etc... Un silence si spécial au preneur ne confirme-t-il pas le système adopté par l'arrêt de 1851 ? N'est-il pas une preuve de la justesse, de la convenance de ce système, qui décide que les principes de louage deviennent inopérants à l'égard des constructions, dont le sort doit être tranché par des principes étrangers puisque ceux du louage, si l'on ose dire, ne sont plus compétents pour en connaître ? Et ce système, à l'inverse, n'explique-t-il pas le silence du Code ? Nous discuterons, à la fin de notre étude, ces questions importantes, que fait naître spontanément dans l'esprit la lecture de l'arrêt ci-dessus. Cet arrêt, à notre avis, ne prétendait pas les poser si amplement. Il avait surtout pour but de faire face à une lacune fâcheuse, et de fixer les Tribunaux dans la seule voie que leur offrait, par un raisonnement d'analogie, la théorie de l'accession.

Cette application de l'art. 555 aux constructions, plantations et ouvrages élevés par le preneur ne rallia pas, d'ailleurs par la suite, l'unanimité de la jurisprudence. Et le précédent de l'arrêt de 1851, malgré son importance, ne met pas fin aux difficultés et aux incertitudes que donne aux Tribunaux le défaut d'un texte propre au preneur.

Il nous paraît plus clair, avant d'examiner la façon dont les

juges appliquent au fermier l'art. 555, de souligner tout de suite les quelques divergences d'opinions qui diminuent un peu déjà la portée de cette application.

Nous trouvons par exemple, au cours d'un arrêt de la Cour de Toulouse du 19 février 1885, D. P. 85-2-137, relatif à la responsabilité du preneur en cas d'incendie, l'affirmation suivante : « Attendu que la Sté du Moulin-du-Château n'est pas fondée à se prévaloir des principes de l'accession édictés dans l'art. 555, lesquels ne régissent pas les ouvrages et les constructions faits par un locataire, ouvrages dont le sort doit être réglé uniquement par les conventions du bail... ». D'autre part, un arrêt de la Ch. des Req. que nous retrouverons (D. P. 65-1-110), et qui précise les conditions d'application de l'art. 555, contient ces mots : « Attendu, en droit, qu'en admettant que la disposition de l'art. 555 soit conciliable avec les principes spéciaux qui régissent le bail... ». Le tour dubitatif de cette phrase marque suffisamment les hésitations que, quinze années après l'avoir imposée pour la première fois, la même chambre de la Cour suprême éprouvait dans l'application de ce texte. Le doute planait surtout sur la question de l'indemnité, par suite du système sanctionné par la jurisprudence à l'égard de l'usufruitier. Cependant, une note indique qu'on s'accordait « généralement » à admettre que la doctrine relative à l'usufruitier ne doit pas être étendue au preneur. Et il faut reconnaître que l'opinion suivant laquelle l'art. 555 est inapplicable au locataire est rarement défendue. Laurent, pourtant, peut-être impressionné par les tâtonnements de la justice, l'adopte lui aussi et la développe, concluant ainsi : « Il ne peut être question d'appliquer l'art. 555; le propriétaire ne peut conserver les ouvrages qu'avec le consentement du preneur; c'est le contrat qui déterminera les conditions sous lesquelles il les retiendra ». (T. XXV, n° 179 et suiv.). Mais son opinion reste isolée parmi les auteurs.

Des deux groupes de dispositions contenues à l'art. 555; lequel appliquera-t-on au fermier constructeur ? Une jurisprudence presque unanime assimile celui-ci au possesseur de mauvaise foi, et le soumet aux alinéas 1 et 2 de l'article.

Cette solution semble tout à fait conforme à la théorie juridique de la bonne foi, dont ne peut se réclamer ici le preneur.

Est de bonne foi, aux termes de l'art. 550, celui « qui possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices ». Distinction fondamentale, que

celle des titres qui sont ou ne sont pas translatifs de propriété. Au premier rang de ceux-ci se trouve le bail.

Peu importe, au surplus, que l'erreur qui constitue le possesseur de bonne foi soit une erreur de droit ou une erreur de fait. En notre matière aucune sorte d'erreur n'est possible : le bail est un acte juridique, ce que l'art. 550 appelle un « titre », qui est translatif d'un droit de jouissance et pas du tout d'un droit de propriété.

Et c'est l'existence même de ce titre précis, et parfaitement défini, qui fait la précarité de la possession du preneur, qui fait de celui-ci un simple détenteur. La loi estime que c'est le bailleur lui-même qui demeure possesseur *corpore alieno*, par l'intermédiaire de son fermier.

Parmi les nombreuses décisions intervenues, nous citerons comme précisant particulièrement ce point : un arrêt de la Ch. des Requêtes du 17 janvier 1870 (D. P. 70-1-293); de la Cour de Chambéry du 17 mai 1898 (D. P. 1900-2-278), qui souligne « qu'en droit, le locataire qui élève des constructions sur le terrain à lui loué ne peut être considéré comme un possesseur de bonne foi; qu'en effet, aux termes de l'art. 550, etc..., et que le contrat de bail en vertu duquel le locataire est en possession, est précisément l'opposé d'un titre translatif de propriété; que le locataire et le propriétaire sont donc régis par les deux premiers paragraphes de l'art. 555, et non par le troisième... »; un arrêt de la Ch. des Requêtes, S. 1914-1-28, et la note, qui affirme à nouveau « que le locataire ne saurait être considéré comme un tiers évincé au sens des art. 549 et 550 Civ. auquel se réfère la disposition finale de l'art. 555 ».

Cette doctrine nous semble certaine. Et ce n'est que pour mémoire que nous mentionnons qu'ici encore quelques Tribunaux ont élevé une voix dissidente. La Cour d'Amiens, par exemple, par un arrêt du 14 mars 1899 (D. P. 1900-2-44) assimile le locataire à un possesseur de bonne foi, ayant droit de se faire rembourser la plus-value causée par les travaux, en vue de laquelle l'arrêt ordonne une expertise. Cette interprétation paraît difficile à justifier.

Elle aurait, d'ailleurs, pratiquement de grosses conséquences, puisque le propriétaire, en présence d'un constructeur de bonne foi, ne peut le forcer à démolir. Aussi faut-il commencer par bien préciser les dispositions du texte qui sont applicables au locataire. Cette précision nous est abondamment fournie par la jurisprudence, qui ne laisse aucun doute sur l'exclusion ici des dernières phrases de l'article relatives au tiers possesseur de bonne foi, et sur leur non-concordance avec la situation juridique du preneur.

Quelques auteurs, dont Laurent, prétendent bien que cette situation n'offre guère plus d'analogie avec celle du possesseur de mauvaise foi. Mais nous ne cherchons présentement qu'à dégager les solutions concrètes auxquelles se tiennent les Tribunaux : et c'est bien là le sens le plus général dans lequel ils statuent.

La majorité de la doctrine adopte également, tout au moins comme élément de base, cette manière de voir. Les divergences apparaîtront et nombreuses quant aux modalités d'application de l'art. 555.

Traité selon les § 1 et 2, la fin du texte se révélant comme une disposition exceptionnelle, le locataire pourra être contraint par le bailleur de démolir les ouvrages contre une indemnité. Encore faut-il savoir exactement à quelles sortes d'ouvrages se circonscrit l'art. 555.

« Constructions, plantations et ouvrages » : une idée fondamentale relie ces trois termes, celle de leur nouveauté. Cette idée n'est-elle pas contenue implicitement dans la définition même du droit d'accession, qui signifie l'acquisition d'une chose nouvelle par le propriétaire du sol ?

Constructions et plantations nouvellement créées, résultant de travaux dont le fermier a pris l'initiative, et dont le terrain loué ne présentait auparavant aucune trace : cela exclue l'entretien de plantations ou les perfectionnements apportés à des bâtiments, écuries, hangars déjà existants. Tous les auteurs s'accordent sur ce point, et il ne pourrait en être autrement (1). Et ils s'accordent également avec la jurisprudence (2).

Mais la détermination de ce mot « ouvrages » apparaît moins évidente à l'esprit; elle a besoin d'être un peu spécifiée. Ces ouvrages, qui ne sont ni des constructions, ni des plantations, sont la seule de ces trois expressions qui présente un sens assez général. Le critère, qui servira à préciser ceux dont il est question ici, les seuls auxquels par la force du texte celui-ci puisse convenir, est celui qui a été déjà indiqué plus haut : la possibilité d'enlèvement, supposée expressément par l'alinéa 1<sup>o</sup> de l'art. 555. Ces œuvres susceptibles d'être détachées du fonds, sont fréquentes en matière de

(1) cf. Demolombe, T. IX, N<sup>o</sup> 685 et suiv. — Aubry et Ran, 5<sup>e</sup> éd. T. 2, N<sup>o</sup> 204. — Laurent, T. VI, N<sup>o</sup> 268. — Huc, T. IV, N<sup>o</sup> 145. — Baudry, Lacant. et Chauveau, N<sup>o</sup> 371.

(2) ch. civ. 22 août 1865. D. 65-1-358. Et des arrêts de Cours d'Appel S. 1875-2-265. — D. P. 1877-2-64.

propriété bâtie, qu'il s'agisse de locaux d'habitation ou d'établissements industriels; le preneur d'un appartement ou d'une usine y opère souvent des aménagements nouveaux, légitimes tant qu'ils ne modifient pas la disposition des lieux loués, ou des changements d'outillage qu'il aura la faculté de transporter ailleurs en fin de bail, rétablissant ainsi les lieux dans leur état primitif. Les Tribunaux ont maintes fois statué sur de telles hypothèses. En matière agricole la substitution d'un nouveau matériel de ferme peut pareillement avoir lieu. Mais tout ce qui concerne les travaux agricoles proprement dits, de dessèchement, de drainage, de défrichement, toutes ces améliorations de la terre qu'un cultivateur peut réaliser, toutes les impenses utiles qu'il peut entreprendre dans cet ordre d'idées ne rentrent pas dans la catégorie, des ouvrages susceptibles d'un droit d'accession. Il s'agit là strictement d'améliorations, dont les formes peuvent être multiples et la valeur considérable, mais qui n'ont rien à voir avec l'objet de l'art. 555. Car, sous quelque forme que ce soit, par irrigation, défrichement, enrichissement des terres, le fermier qui a amélioré n'a point au sens de cet article, créé de chose nouvelle. S'il a planté, on pourra parler d'une accession des bois au profit du propriétaire du sol, accession qui ouvrira un règlement de comptes selon les termes du Code; s'il a défriché une terre jusqu'alors inculte, le problème d'une accession ne se pose même pas.

Et il ne se pose pas pour la raison bien simple qu'il n'y a pas là, matériellement, de phénomène d'accession. Quand le fermier construit une grange, c'est un élément nouveau qui s'ajoute à ceux dont se composait la ferme, un accessoire du fonds qui va s'y unir comme à la chose principale. Le droit d'accession, c'est, si l'on veut, l'annexion à la chose principale de l'élément nouveau. Annexion qui, en fin de bail, donne au fermier constructeur un droit d'indemnité que l'art. 555 combine avec le droit d'accession du propriétaire, et qui déclanchera en vertu de la loi l'option de celui-ci : selon mon gré ou bien vous démolirez votre grange à vos frais et vous disposerez des matériaux comme il vous plaira, ou bien je conserve cette grange, à raison des services qu'elle peut rendre à l'ensemble de l'exploitation, et je vous en rembourse le prix exact. Mais quand le fermier draine un marais, où est l'annexion d'un élément nouveau ?

Où est cet élément ? Sont-ce les rigoles, ou les tuyaux souterrains servant à l'écoulement des eaux ? Ils sont nouveaux, en ce qu'ils n'existaient pas auparavant. Mais ce n'est pas là, on le voit bien, cette création d'une chose nouvelle, spécifiquement distincte

du fonds, sans laquelle il ne peut y avoir d'accession, faute d'objet. C'est le fonds lui-même qui a été modifié. Le fermier a fait des travaux; mais ces travaux n'ont pas créé une chose nouvelle : leur objet s'identifie avec la chose principale. Et on ne peut parler de l'enlèvement d'un drainage. L'accession est un rapport entre deux choses : ici il n'y en a toujours qu'une seule. L'un des deux termes manque.

On dira que cette façon de distinguer des ouvrages agricoles les uns des autres est arbitraire. Nous espérons avoir montré qu'on peut soutenir qu'elle ne l'est pas, pour deux motifs : 1° la lettre même de la loi; 2° l'analyse que nous venons de faire du phénomène de l'accession, qui, en soi, est inopérant à l'égard de beaucoup d'ouvrages effectués par le fermier sortant, ne les concerne absolument pas.

On objectera encore, peut-être, que la construction d'une grange et la création d'un drainage sont l'une et l'autre des impenses utiles, juridiquement équivalentes; que selon leur fin, la grange et le drainage ont semblablement amélioré la ferme. Nous répondrons que l'objection est rigoureusement vraie. Dans les deux cas le fermier a été l'artisan d'une plus-value apportée au fonds : rien n'est plus exact. Et cette objection, nous sommes les premiers à la faire; et nous la soulignerons encore, tout en ajoutant qu'en l'état des textes, elle est insoluble. Car l'art. 555 n'a pas été rédigé en vue du fermier améliorateur : il ne faut tout de même pas oublier qu'il traite de la théorie de l'accession, et qu'il ne fait que répondre à son but en laissant de côté une grande partie des impenses utiles. Les Tribunaux, en l'appliquant aux constructions, plantations et ouvrages susceptibles d'enlèvement, usent d'un argument d'analogie. Mais quelle analogie invoquer pour les autres ouvrages qui ne donnent lieu à aucune accession, bien qu'ils soient eux aussi des améliorations ? L'absence d'un texte spécial au preneur rend fatales cette discrimination et cette inconséquence.

Nous verrons plus loin le sort qui est actuellement réservé aux améliorations auxquelles l'art. 555 demeure étranger. Mais il faut voir auparavant, pour celles-là mêmes auxquelles il s'applique, les incertitudes qu'éprouvent, comme une armée sans commandement unique, les juges et les auteurs.

A quel moment s'ouvre le droit d'accession ? Quand le bailleur devient-il propriétaire des constructions ?

La difficulté ne se présente point dans l'application originaire de l'art. 555 à un tiers possesseur. Il est évident que l'ouverture

du droit d'accession n'a lieu qu'une fois que le propriétaire a repris son terrain par l'action en revendication; il faut que le tiers possesseur ait été évincé; c'est sur l'état des constructions à ce moment-là que porte le règlement entre les parties. Et jusqu'à ce jour, le tiers possesseur a toute liberté de les démolir. (Cf. Ch. civ. D. P. 1857-1-120 et D. P. 1860-1-384).

Dans le cas du fermier, l'art. 555 ne met plus cette question à l'abri des controverses, preuve supplémentaire que l'argument d'analogie ne peut répondre à tout. Et les arrêts sont très divisés.

La plus forte impulsion, le meilleur effort pour imposer une solution a été l'œuvre de la Ch. des Requêtes qui, par deux arrêts successifs, rapportés au D. P. 1865-1-111, et 1877-1-308, décide expressément que le droit d'accession ne peut s'exercer que sur l'état de choses existant à la fin du bail. C'est l'adoption du système qui joue à l'égard du tiers possesseur. Voici un extrait du premier arrêt : « ...Ce droit ne s'ouvre pour le bailleur qu'au jour où cesse le bail et sur l'état de choses existant à cette époque : attendu que jusque là la jouissance qu'il a transmise à son fermier et qu'il est tenu de lui garantir, ne sera ni libre ni complète si, en invoquant un droit immédiat acquis par lui sur les changements de constructions qu'il a pu faire dans le but d'approprier les lieux à la destination pour laquelle ils lui ont été loués, il pouvait l'empêcher d'en disposer à son gré durant le cours du bail et d'y apporter aucune des modifications que lui paraîtraient exiger ses convenances et ses intérêts; qu'ainsi entendu et appliqué, l'art. 555 serait une atteinte aux droits que le fermier tient du bail et de la loi... ». L'arrêt du 3 mai 1877 reproduit la même doctrine, et ajoute : « Si le propriétaire veut retenir les additions qui ont augmenté la chose, il doit le déclarer avant la fin du bail; sans quoi, le preneur, qui n'est obligé par la convention qu'à rétablir l'immeuble tel qu'il l'a reçu, reste libre de disposer des ouvrages qu'il y a créés, et que le bailleur, soit à dessein, soit par incurie, ne demande pas à conserver ». (cf. le rapport du conseiller Guillemard, sur lequel l'arrêt a été rendu).

De tous les auteurs, Aubry et Ran sont les plus nets à affirmer la même opinion. Au cours du bail, le fermier peut enlever les constructions, l'usinier rétablir l'ancien mécanisme sans que le bailleur soit autorisé à s'y opposer. Ils approuvent la jurisprudence de la Ch. des Requêtes, estimant, comme elle, que « la seule manière de concilier les droits que le bail confère au preneur avec le droit d'accession compétent au propriétaire, est de n'admettre l'exercice de ce

dernier droit sur l'état de choses existant à la fin du bail » (1). Les intérêts en conflit, qu'Aubry et Ran cherchent à « concilier », ne s'opposent donc que lorsque le contrat de louage touche à sa fin; ce n'est pas, pour eux, le fermier à un moment quelconque de sa jouissance, mais le fermier *sortant* qui est en cause.

La Ch. des Requêtes avait senti le besoin, en 1877, de répéter formellement les termes de son premier arrêt, parce que plusieurs décisions contraires étaient intervenues dans l'intervalle, notamment du Trib. Civ. de la Seine (2). Elles consacraient une opinion toute différente, suivant laquelle le bailleur devient propriétaire par accession des constructions et plantations au fur et à mesure que le fermier plante et construit. Cette opinion, malgré l'autorité des deux arrêts précités, continua d'ailleurs à se manifester par la suite, sans que les Tribunaux, ni les auteurs, pussent parvenir à une interprétation concordante. Cf. dans ce sens, Guillouard, 1.296.

C'est que nous touchons ici au point le plus délicat et le plus confus de toute cette matière. Il semble cependant qu'on puisse considérer les divers systèmes émis dans le sens d'une évolution, tout au moins approximative. La question de la date d'ouverture du droit d'accession revient à se demander, en d'autres termes : quel est, *pendant le cours du bail*, le sort des constructions, et les droits respectifs qu'ont sur elles le bailleur et le locataire ? Qui en est propriétaire ?

Le système adopté par les décisions qui précèdent, ainsi que par M. Guillouard, représente en somme le premier stade de l'évolution que nous essayons de discerner, non au point de vue chronologique, mais au point de vue doctrinal. Il applique la théorie de l'accession dans toute sa vigueur, et, en quelque sorte, d'une façon automatique. Chaque fois que le fermier crée un ouvrage, le bailleur en est instantanément propriétaire. Sans doute, les partisans de ce système ajoutent que le bailleur ne jouira du droit d'option conféré par l'art. 555-1 et 2 qu'à l'expiration du bail. Mais alors, jusqu'à cette époque, le preneur pourra-t-il modifier les améliorations ? Cela déjà n'apparaîtrait pas très en harmonie

(1) Op. cit. T. V, N° 365, et T. II, N° 204.

(2) Guillouard, I, 296 et suiv. estime qu'au cours du bail le bailleur peut s'opposer à l'enlèvement et à la démolition des constructions. C'est au moins dans la logique de son système. Le preneur n'aura donc comme sur le bien lui-même, qu'un droit *purement* mobilier sur les constructions qu'il a élevées. Guillouard reconnaît d'ailleurs que la jurisprudence rejette en général cette solution. Mais c'est par une « in-conséquence véritable » selon lui. Aubry et Ran T. II, N° 228, n'attribuent eux aussi, au preneur, « qu'un droit personnel et mobilier de jouissance, comme celui qui lui appartient sur le fonds lui-même.

avec le droit de propriété qu'acquiert le bailleur au jour même de leur création (1).

Dans une note sous un arrêt de la C. de Paris du 8 février 1892, M. Planiol critique vivement ce système. « Seul parmi les auteurs récents, écrit-il, M. Guillouard a opéré un mouvement rétrograde, reculant jusqu'aux solutions incomplètes qu'avait données Demolombe, et restaurant contre le locataire la théorie de l'accession dans toute sa rigueur. Nous ne pouvons nous associer à cette tentative. L'accession est une règle à demi-barbare, qui remonte à l'époque du droit primitif. Elle tranche d'une façon un peu brutale le conflit né de la réunion matérielle de deux choses appartenant à deux propriétaires différents ».

Quelques lignes plus bas, ce sont les arrêts de la Ch. de Requêtes ainsi que la formule de conciliation d'Aubry et Ran que M. Planiol déclare à leur tour difficilement acceptables. Car, dit-il, « le droit d'accession n'est pas susceptible d'opérer à terme, c'est un phénomène naturel qui produit ses effets immédiatement. Il consiste à devenir propriétaire par le seul fait de l'incorporation au sol ou à un bâtiment préexistant de matériaux ou d'objets divers appartenant à autrui, et cela indépendamment de la volonté de celui qui les incorpore, et même contre sa volonté ». Comme on l'a vu plus haut, c'est bien ainsi que s'analyse en effet, dans son sens strict, le phénomène « naturel » de l'annexion, dont nous avons souligné qu'il naissait d'un état de fait, et non d'un état de droit. Mais ce sont les raisons par lesquelles M. Planiol rejette l'opinion d'Aubry et Ran qui nous semblent difficilement « conciliables », elle aussi, avec sa condamnation de la thèse de M. Guillouard. Car ce caractère automatique, immédiat, de l'annexion, n'est-ce pas précisément ce que soutient M. Guillouard ? M. Planiol refuse d'accepter la formule d'Aubry et Ran en lui objectant les idées de M. Guillouard qu'il vient à peine de condamner.

Pour en finir avec cette note importante, la pensée de M. Planiol devient plus claire lorsqu'il émet son avis personnel. Selon lui, les choses se passent avec cet aspect « demi-barbare », auquel se rallie en notre matière M. Guillouard, lorsqu'il s'agit d'un conflit de propriété à l'état pur, en l'absence de tout rapport contractuel entre les parties : hypothèse normale des articles 553 et suivants. Mais en matière de louage, il en est autrement : on ne peut faire abstraction du droit de jouissance que le contrat concède au preneur. L'existence d'un droit contractuel doit apporter un tempéra-

(2) D. P. 1874-3-33 —; 73-1-410. — *Id.*, D. P. 1888-2-4.

ment à la règle brutale de l'accession. Ce tempérament nécessaire, Aubry et Ran croient le trouver en repoussant jusqu'à la fin du bail l'ouverture du droit d'accession. Mais jusque-là, dans quel état sont les choses ? Pour M. Planiol, quand il s'agit du locataire, « son droit de construire n'est que la continuation de son droit de jouir, et il a les mêmes limites. Il est déterminé par la destination primitive des lieux... ». Si donc, le preneur a la faculté d'enlever pendant le cours du bail les constructions et plantations, c'est que c'est lui qui en est propriétaire. « Ce droit suppose nécessairement chez lui, écrit notre auteur, la qualité de propriétaire : il ne peut défaire que ce qui lui appartient ».

La critique que fait M. Planiol de la pure application de l'accession au fermier, et qu'il traduit encore en disant « qu'on devrait saisir avec empressement l'occasion qui s'offre de régler ce conflit par d'autres principes », nous offre, à nous, celle de rappeler encore une fois ce que nous n'avons cessé de dire : à savoir que, si la plus belle fille du monde ne peut donner que ce qu'elle a, il en est de même pour l'art. 555.

En d'autres termes, malgré l'analogie qu'on y peut découvrir, ce texte n'en demeure pas moins étranger à la matière du louage, et incapable de résoudre avec satisfaction le problème des constructions dans le cas du preneur. Mais poursuivons un examen qui ne peut que nous affermir dans notre opinion.

La situation juridique des constructions et plantations *au cours du bail* suscite donc des avis et des arrêts fort divers, voire contradictoires, les uns décidant que le droit d'accession ne s'ouvre qu'à la fin du bail, les autres qu'il s'ouvre au profit du bailleur à mesure que les constructions sont élevées.

Pour MM. Baudry-Lacantinerie et Whal (1) quoiqu'il en paraisse sur le point de savoir si le preneur est ou n'est pas propriétaire, la jurisprudence n'est pas contradictoire. Nous aimons ces affirmations qui dissipent les nuages. En effet, disent ces auteurs, les arrêts invoqués, ceux du Tribunal de la Seine du 17 février 1870 et de la Cour de Paris du 4 novembre 1886, aussi bien que ceux de la Ch. des Requêtes de 1865 et de 1877, et même l'arrêt fondamental de 1851, ne permettent tous au bailleur d'agir qu'à la fin du bail, et sont donc étrangers ici. Et comme il leur semble certain que le preneur peut faire disparaître les modifications apportées à la chose, et parmi elles les constructions, ils répondent que c'est le preneur qui est propriétaire de celles-ci pendant la durée du bail.

(1) Op. cit. T. I. p. 359 et suiv.

Solution conforme selon eux au droit commun qui veut qu'une chose appartienne à qui la crée, et déjà adoptée par Planiol. C'est à tort qu'on se prévaut de l'art. 551, et des art. 553 et 555 qui en dérivent, lesquels signifient que le bailleur devient propriétaire à *la fin du bail*. Auparavant c'est le preneur.

Situation étrange, en vérité. Et pourquoi, demandent MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl ? Le preneur n'aura qu'un droit personnel sur la chose louée, un droit de créance, et il aura un droit réel, immobilier sur les constructions et plantations : mais ne voit-on pas, dans d'autres situations légales le sol et les édifices appartenir à deux personnes différentes ? — Le lecteur verra à l'Annexe II que c'est là en effet l'hypothèse même du bail à convenant (2).

Nos auteurs ajoutent que l'équité milite en leur faveur. « Si l'on se réfère, disent-ils, aux principes du contrat de louage, on se trouve en présence de l'art. 1730, d'après lequel le preneur doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue. L'opinion que nous combattons le force à rendre quelque chose de plus, puisqu'il est forcé de laisser subsister les constructions qu'il a élevées ».

Ainsi pendant le bail, le preneur est propriétaire; et à la fin du bail, le bailleur le devient. Comment expliquer cette sorte de substitution ? Par les dispositions de l'art. 555, qui, alors seulement interviennent. Le droit de propriété du preneur sur les constructions s'analyse en un droit soumis à une condition résolutoire en fin de bail selon l'option que ce texte confère au bailleur, ce droit d'option étant soumis lui-même à la condition que les constructions existent encore.

Donc, concluent les auteurs « le bailleur ne peut opter pendant le bail pour le maintien ou la démolition des constructions. Il empêcherait ainsi le preneur d'exercer ses droits de propriétaire. Pratiquement, le droit de propriété du preneur se manifestera, en outre de son pouvoir de disposer de tous les ouvrages, par la possibilité pour ses créanciers de pratiquer sur eux une saisie immobilière. Elle serait impraticable avec l'opinion qui rend le bailleur propriétaire immédiat des ouvrages.

(2) Nous avons décidé de consacrer cette annexe au bail à domaine congéable, afin d'y montrer à titre d'expérience comment la loi du 8 février 1897 y a introduit le principe de l'indemnité de plus-value. Nous avouons que nous ne nous attendions pas à ce que les développements ci-dessus nous présentassent le fermier dans une situation comparable à celle du colon. Nous saisissons avec un curieux intérêt l'argument d'actualité que cet antique contrat fournit à l'opinion de MM. Baudry-Lacant. et Wahl.

A l'appui de cette thèse ont été rendus deux arrêts, dont l'un de la Ch. Civile, et l'autre de la Cour d'Angers du 6 juin 1894 statuant comme Cour de renvoi d'après l'arrêt de cassation. (S. 94-1-241, et 96-2-25). M. Whal, qui les a annotés l'un et l'autre, souligne que la question agitée dans l'espèce était bien celle des droits respectifs du bailleur et du locataire, en cours du bail sur les constructions, alors qu'aucune convention ne dérogeait entre eux au droit commun. La Ch. Civile s'était bornée à décider que les créanciers du preneur ne peuvent pas frapper les constructions d'une saisie-exécution. « Cette solution, écrit M. Wahl dans l'arrêt d'Angers, vient d'être consacrée par la Cour de renvoi... Pour elle comme pour nous les constructions appartiennent durant le bail au locataire (c'est pourquoi elles peuvent être saisies par les créanciers), et elles sont immeubles entre ses mains (c'est pourquoi ses créanciers doivent recourir à une saisie immobilière) ».

Il suit de là, que réciproquement les créanciers du bailleur n'ont, durant le bail aucun droit de saisie sur les constructions. Toujours en vertu de ce droit réel immobilier, le preneur pourra hypothéquer les constructions et ouvrages, cf. cass. 13 février 1872, D. P. 72-1-256. Mais il faut ajouter qu'un arrêt de la Cour de Paris du D. 1888-2-4, décide au contraire que les constructions appartenant immédiatement au propriétaire du sol en vertu du droit d'accès, ne sont pas, par conséquent, susceptibles d'être grevées d'hypothèques, au cours du bail, du chef du preneur.

Dernière conséquence du droit réel immobilier : le preneur pourra vendre les constructions, au même titre qu'il peut les hypothéquer et les enlever. Des arrêts en ont décidé dans ce sens : cass. 11 août 1884 (3.85-1-231); Tribunal de Dijon, 18 juin 1888, (journ. de l'enreg. art. 23084).

Après avoir constaté tous ces avis qui se combattent, il nous est loisible de penser, si nous le voulons, qu'ils se traduisent en définitive par une marche en avant favorable au locataire, si nous considérons que la position de Guillouard est isolée parmi les auteurs récents. Quant aux arrêts, il y en a, en réalité, à l'appui de toutes les opinions, avec une tendance dominante néanmoins à considérer le fermier propriétaire au cours du bail; — et à l'expiration du bail ?

En fin de bail, à supposer que les constructions, plantations et ouvrages existent encore, toutes les divergences s'effacent, et il n'y a plus qu'une solution possible et acceptée : l'application directe de l'art. 555 parag. 1 et 2. (Arrêts innombrables : Cass. S. 49-1-85. — Cass. D. P. 51-1-249. — Orléans, 20 avril 1849, S. 49-2-597. —

Req., 1<sup>er</sup> août 1859, D. 59-1-393; 17 janvier 1870, D. 70-1-293; 8 mai 1877, D. 77-1-308. — Nancy, 2 mars 1889, S. 90-2-127. — Civ. 1<sup>er</sup> avril 1890, D. 91-1-101. — Req. 22 janvier 1891, D. 94-1-160. — Req. 7 mai 1895, D. 95-1-319; 18 février 1896, D. 96-1-240).

L'option édictée par la loi joue au profit du bailleur.

Par l'application de l'art. 555, combiné avec les articles 1730 et 1731 qu'il ne faut jamais perdre de vue, le bailleur peut contraindre le preneur à enlever tous les ouvrages, et cela sans indemnité. Et même, si les lieux loués se trouvent détériorés après l'enlèvement, le fermier sortant sera condamné à des dommages-intérêts proportionnés au préjudice causé.

S'il trouve au contraire profit à conserver pour lui les constructions, plantations et ouvrages, le bailleur a toute faculté d'interdire au fermier qu'il les sépare du fonds. Le fermier est tenu de subir la volonté du bailleur, car celui-ci, en optant pour la conservation des ouvrages, en est devenu par le fait même propriétaire. Mais propriétaire à charge d'indemniser le fermier.

C'est encore l'art. 555 qui règle cette indemnité, et dans des termes trop formels et trop généraux pour autoriser un autre mode de calcul. Le bailleur devra « le remboursement pur et simple de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir ». Le fermier rentrera donc exactement dans ses débours; il s'agit d'un remboursement pur et simple, et non d'une indemnité. Et le texte prend bien soin de préciser qu'aucune question de plus-value ne devra être appréciée.

L'option, du reste, pourra être tacite et inférée des circonstances. Si le bailleur, par exemple, saisit les matériaux, il est censé opter pour l'enlèvement. (cf. Nancy, 4 juillet 1895. Gaz. Pal. 95-2-509).

Enfin, il est bien entendu que le fermier qui réclame le remboursement d'ouvrages que le bailleur conserverait, doit en fournir la preuve. Souvent une preuve écrite pourra être apportée, factures, mémoires et devis d'entrepreneurs pour l'édification d'un bâtiment, et tous autres écrits faisant foi. En l'absence de preuve écrite, la Ch. Civile a admis la preuve par témoins des impenses sous le motif que l'obligation de l'art. 555 découle d'une gestion d'affaires, et qu'aux termes de l'art. 1348 la preuve testimoniale est admissible en matière de quasi-contrat, quelle que soit la valeur du litige.

Une dernière question doit être envisagée en ce paragraphe 3.

Tout ce qui précède, et qui a trait aux conditions d'application, souvent controversées, de l'art. 555 au locataire, constitue — ou tente de constituer — le droit commun de cette application. Nous avons supposé depuis le début que le bail ne contenait aucune clause relative à des plantations et constructions éventuelles, soit que réellement il fut muet sur ce point; soit qu'il les interdît, par une clause qui serait superflue puisqu'elle ne produirait aucune conséquence particulière. Tel est le cas sur lequel nous avons raisonné, et au sujet duquel nous avons exposé ci-dessus les décisions des Tribunaux et les opinions des auteurs.

Mais une hypothèse différente peut se présenter : le bail a prévu le cas de constructions élevées par le fermier. Les solutions qui précèdent demeurent-elles valables ? Il est évident qu'elles se trouveront influencées par la manifestation de volonté des parties.

Les termes du bail peuvent en effet, d'une façon plus ou moins explicite, autoriser, et même obliger le preneur à faire sur le fonds des constructions ou autres ouvrages. On s'accorde en général à admettre que cette autorisation conventionnelle équivaut de la part du bailleur à une renonciation à son droit d'accession.

L'arrêt de la Ch. des Requêtes du 1<sup>er</sup> juillet 1851 avait pris bien soin de préciser qu'il s'agissait de constructions faites « sur le terrain du propriétaire sans son consentement et en dehors des stipulations du bail ». A sa suite, presque tous les arrêts que nous avons cités reproduisent le sens ou la lettre même de cette formule (cf. S. 1914-1-28). C'est en effet, devant un cas d'espèce, la première question à examiner : Le sort des constructions est-il réglé par une clause du bail ?

Dans l'affirmative, ce sont normalement les termes de cette clause que l'on doit respecter ou interpréter, en cas de litige.

Les Tribunaux ont eu fréquemment à trancher des conflits d'interprétation, et, plus simplement, à appliquer les clauses dont les détails peuvent varier extrêmement. Car il faut remarquer qu'alors que de nombreuses conventions particulières sont susceptibles d'être annulées comme contraires à des dispositions impératives de la loi, ici la loi n'ayant absolument rien dit, la volonté des contractants est souveraine et leur liberté absolue.

Des exemples d'interprétations litigieuses nous sont fournis, entre autres, par un arrêt de la Cour de Toulouse du 19 février 1885 (D. P. 1885-2-137); par un arrêt de la Ch. des Req. du 22 janvier 1894 (D. P. 94-1-160). Dans cette affaire l'Administration de la Guerre avait loué des terrains, en l'espèce « l'île presque déserte de Porquerolles » à charge imposée par le bail d'y construire et

d'y planter, la décision ministérielle spécifiant que le seul cas de résiliation sans indemnité serait celui où les besoins des services militaires exigeraient la reprise des terrains; le renouvellement des baux ayant été refusé par l'Administration en dehors de cette clause prévue, l'arrêt la condamne à rembourser au preneur la valeur des constructions et plantations. — Un autre arrêt de la même chambre, du 1<sup>er</sup> août 1899 (D. P. 1900-1-350) rejette un pourvoi introduit par un sieur Réal, preneur, qui refusait d'enlever des constructions parce que, d'après un arrêt de la Cour de Chambéry, les bailleurs les avaient autorisées. Les termes de cette décision sont intéressants : « Attendu, dit la Cour, que la reconnaissance par l'arrêt que les propriétaires ont connu, et peut-être même autorisé les constructions dont s'agit, n'avait pas pour conséquence juridique de leur faire perdre le droit consacré en leur faveur par l'art. 555 et par les art. 1730 et 1731, de se faire rendre la chose louée telle que le preneur l'avait reçue; qu'aucune loi, en effet, n'oblige les propriétaires à s'opposer, sous peine de perte de leurs droits, aux ouvrages que les preneurs peuvent faire, mais à leurs risques et périls... ». Cette décision est deux fois digne d'intérêt : d'abord parce que la dernière phrase contredit ouvertement un précédent arrêt de la même chambre (1), aux termes duquel le bailleur qui entend réserver ses droits, consacrés par les articles ci-dessus, sur les constructions, doit le déclarer au preneur avant la fin du bail; ensuite parce qu'elle souligne que les conventions particulières, expresses ou tacites, doivent être certaines et *prouvées*.

S'il n'y a aucun doute sur leur existence, car elles peuvent avoir été arrêtées entre les parties par un contrat distinct et postérieur au bail, ni sur leur signification, il en résulte que le propriétaire a renoncé au bénéfice de l'accession. La validité de ces clauses de renonciation est indubitable, et les auteurs, cette fois-ci, sont d'accord pour les reconnaître. (Aubry et Ran, T. II, n° 228 et suiv. Planiol note au D. 92-2-409, Baudry-Lacantinerie et Wahl, T. 1). Le bailleur, qui a renoncé au droit d'accession, n'a vraiment plus aucune raison d'être propriétaire des constructions prévues; comme il faut bien que celles-ci soient à quelqu'un, « c'est nécessairement sur la tête du preneur qu'en repose la propriété ». Il aura de ce chef un droit réel immobilier, exercera les actions possessoires relativement aux constructions, etc....

Tous les genres de clause sont possibles. Le bailleur peut aussi

(1) cf. *supra*, p. 51.

se réserver le droit de reprendre en fin de bail les constructions, et la jurisprudence atteste que cette convention n'est point rare. Au sens de M. Wahl, cela revient au même que si rien n'avait été convenu, puisque pour lui, on l'a vu, les constructions pendant le bail appartiennent toujours au preneur qui peut en disposer, les démonter, les hypothéquer. Mais comme la jurisprudence est loin de consacrer toujours ce système et que beaucoup d'arrêts ne reconnaissent pas le droit de propriété du preneur en dehors d'une stipulation du bail, de telles clauses présentent l'avantage de mettre la volonté des parties à l'abri de toute contestation. Il demeure préférable pour celles-ci d'éclaircir et de préciser les choses. Ainsi nous voyons un arrêt de la Cour de Paris du 4 novembre 1886 (S. 88-2-126), cité plus haut, rappeler à la suite de plusieurs décisions de Cassation et de Tribunaux, que les constructions élevées sur le terrain loué ne peuvent être grevées d'hypothèques du chef du preneur, et donc, n'appartiennent à ce dernier, qu'autant que le propriétaire a renoncé à son droit d'accession.

L'insertion d'une clause particulière dans le bail, concernant d'une façon ou d'une autre les constructions, plantations et ouvrages, permet donc d'éviter à l'égard de ceux-ci les incertitudes de doctrine et de jurisprudence que l'on relève dans l'application du droit commun de l'art. 555. Elle épargne aux contractants des difficultés et des surprises possibles, et on ne peut que la recommander. Ces clauses représentent enfin le second tempérament apporté à la théorie de l'accession, dont parlait M. Planiol, c'est-à-dire une modification importante au régime normal qui autorise le fermier à transformer profondément la substance de la chose.

\*

\* \*

4. — Le droit d'accession, les problèmes qu'il pose et que nous avons essayé d'exposer, n'ont trait qu'à une catégorie bien précise de travaux. Nous avons dit pourquoi le champ d'application de l'art. 555 est limité aux constructions, plantations et ouvrages susceptibles d'enlèvement : nous avons donc à considérer maintenant les impenses utiles qui ne rentrent pas dans cette énumération.

Cette catégorie d'impenses comprend, pour la diviser en deux grands groupes : les améliorations résultant de travaux agricoles proprement dits qui ne peuvent être enlevés, drainage, travaux d'irrigation, de défrichement, aménagements de puits et de réservoirs,

etc... — les améliorations résultant d'un enrichissement du sol par l'apport d'amendements et d'engrais.

Le sort des unes et des autres est aussi digne d'intérêt que celui des constructions et plantations. Quel est-il ? Supposons d'abord comme en notre § 3, qu'il n'existe aucune clause du bail à cet égard.

Leur sort est simple. Nous avons vu que la loi les ignore. La jurisprudence en fait autant.

Il faut néanmoins préciser un peu.

Sur la question des amendements et engrais, le fermier sortant n'est pas recevable à réclamer une indemnité pour la plus-value donnée aux terres par ce moyen. Nous extrayons d'un arrêt de la Cour de Douai du 31 août 1877 (S. 78-2-150) le passage suivant : « Attendu qu'en répandant de la marne sur les terres à labour par elle tenues à bail de la demoiselle Van Kerrigen, la dame Galamé n'a fait que remplir une des obligations essentielles lui incombant en vertu des dispositions des art. 1728 et 1766, C. civ. ».

Cette opinion négative est partagée par Guillouard (1). Pour lui, la question ne se peut même présenter que si le bail finit d'une façon imprévue, par exemple par la signification d'un congé quand le fermier occupe les terres par tacite reconduction. « Il n'est pas, en effet, dit-il, dans les habitudes des cultivateurs de mettre une grande quantité de fumier lorsqu'approche la fin de leur bail ». (Soulignons simplement cette phrase révélatrice, nous la commenterons plus loin). Guillouard conclut que le fermier n'aura droit à rien, parce qu'il n'a fait que jouir en bon père de famille, et parce que « si l'on entrerait dans cette voie, déclare cet auteur, où serait la limite ? »

Laurent reprend la même hypothèse de tacite reconduction et de congé, et la même solution, en ajoutant : « Il est bien certain que si le preneur avait prévu le congé, il n'aurait pas fait des dépenses qui ne devaient pas lui profiter. L'équité était pour lui, mais le droit était pour le propriétaire » (2).

En s'en tenant en effet au contenu même de la loi, le juge est lié. S'il juge en droit strict, il rendra des sentences comme celle de la Cour de Douai, uniquement basées sur des articles du louage, qui obligent le fermier sans contre-partie. (cf. supra. Ch. I). Le code n'avait pas prévu de contre-partie possible; il n'a pas été modifié, ou, plus exactement, complété sur ce point; il donne à l'arrêt de Douai un fondement juridique très direct.

(1) Op. cit. T. II., N° 555.

(2) Op. cit. T. XXV, N° 453.

En ce qui concerne les engrais, l'art. 1778 vient encore s'ajouter aux textes plus généraux cités ci-dessus. Il présente au juge un argument d'une grande force, et ce sont ses dispositions qui sont directement invoquées dans les deux arrêts qui suivent, issus encore de la Cour de Douai, du 10 déc. 1902 et du 20 mai 1903 réunis au S. 1904-2-69. Il convient de les analyser séparément. Ils sont tous deux particulièrement remarquables, en ce que les dispositions du Code n'y étaient plus seules à jouer, mais qu'elles coexistaient soit avec un usage local, soit avec une stipulation du bail qu'il s'agissait d'interpréter.

Dans la première espèce, la Cour adoptant les motifs des premiers juges, se borne à confirmer simplement les termes d'un jugement du Trib. de Lille du 21 juillet 1902. D'une façon générale, d'après l'art. 1778, le fermier sortant ne peut prétendre à aucune indemnité de la part du bailleur pour une plus-value dont il a profité lui-même pendant sa jouissance. La Doctrine est en ce sens (1). Mais ici, la force obligatoire de la loi est accentuée encore par l'existence d'un usage local favorable au fermier. Le Trib. de Lille écarte cet usage; délaissant les détails de l'affaire qui nous importent peu, nous citons les arguments juridiques du jugement : « Attendu que, s'il convient d'encourager les fermiers à bien cultiver, même durant les dernières années de leur exploitation, en leur allouant les indemnités de fumure auxquelles ils peuvent raisonnablement prétendre, cette considération ne doit pas faire perdre de vue que les dispositions du C. Civ. et les conventions des parties doivent seules régir une pareille matière; que, notamment, ainsi qu'il a déjà été jugé à diverses reprises, il ne doit pas être tenu compte des usages locaux, s'il en existe; qu'une interprétation différente conduirait, dans certains cas, à une expropriation de la terre au préjudice du bailleur, qui ne pourrait reprendre son fonds qu'en payant à l'occupant évincé une somme supérieure à sa valeur intrinsèque; qu'en chargeant le sol des engrais nécessaires jusqu'à la fin de son exploitation, le fermier agit dans son propre intérêt, et ne fait que remplir les obligations qui lui sont imposées, dans tous les cas, par l'art. 1778, C. Civ... ».

Ainsi la jurisprudence française, car nous ne connaissons aucune décision qui infirme celle du Trib. de Lille, ne tient nul compte en cette matière des usages locaux. Laurent, au contraire, estime que le droit strict reçoit une modification quand les usages en

(1) Laurent et Guillouard. op. cit; Baudry-Lacantinerie et Wahl. T. I, N° 614; et l'arrêt de Douai de 1877 précité. Capitaint, 1920, T. II, p. 558.

différent. Il est constant, par exemple, dans les Flandres, que le fermier sortant peut réclamer une indemnité pour les semences et engrais qui ne produiront des fruits qu'après l'expiration du bail. « La Cour de Gand, qui constate l'usage, écrit le jurisconsulte belge, ajoute qu'il est introduit dans l'intérêt bien entendu du bailleur, et qu'il est d'ailleurs basé sur le principe d'équité d'après lequel personne ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui ». (C. de Gand, 13 juillet 1833).

Le second arrêt envisage non plus un usage local, mais une stipulation du bail, suivant laquelle le fermier sortant aura droit à la fin du bail aux fumiers et engrais se trouvant sur les terres louées. La Cour réforme le jugement dont appel par les motifs suivants : « Attendu que ni la loi actuelle, ni la convention ne permettent d'attribuer au fermier sortant la plus-value qu'il a pu procurer au fonds par des amendements, fumures et travaux généralement quelconques de culture; que c'est en procédant de ce système, qui n'est pas juridique, et que les parties n'ont certes pas envisagé dans la clause litigieuse, que l'expert et les premiers juges ont attribué à Delos une plus-value de fertilité acquise par le sol depuis son occupation par des amendements et des engrais que l'on va même rechercher jusqu'en l'année 1895; que, s'il convient d'encourager les fermiers à bien cultiver, même durant les dernières années de leur exploitation, on ne saurait mettre à la charge des propriétaires des indemnités qui pourraient être supérieures à la valeur du fonds; que la convention porte qu'à l'expiration du bail, les preneurs auront droit aux fumiers et engrais qui pourront se trouver alors sur lesdits biens; que Delos a donc droit uniquement à la partie, non utilisée le 1<sup>er</sup> octobre 1900, des engrais apportés et répandue par lui sur la terre louée... ».

Nous nous excusons de ces longues citations, mais les termes dont s'est servie la Cour nous ont paru assez caractéristiques pour que nous n'en changions pas un seul mot. On y voit que les règles du droit prévalent contre les usages, et font de même interpréter de la façon la plus restrictive les conventions passées entre les parties. Toute idée d'indemnité de plus-value est ainsi radicalement mise de côté.

Etant donné la force d'un état de droit rigoureux et négatif, les décisions de justice sont rares au sujet d'une indemnité pour fumures et engrais; et nous n'en connaissons pas qui l'accordent.

Pour les améliorations agricoles plus générales, qui ne peuvent

(1) cf. infra, II<sup>e</sup> Partie, ch. II.

être enlevées, le preneur n'a pas le droit, si le bailleur lui refuse à l'amiable une indemnité, de les détruire. Cela n'est pas nouveau.

Un ancien arrêt du Parlement de Paris, rendu sur les conclusions de l'avocat général Séguier, donnait déjà la même réponse, qu'on est obligé d'approuver. Même s'il n'en est pas indemnisé, à quoi servirait au preneur de détruire les travaux qu'il ne peut enlever ? Il n'y trouverait aucune compensation au défaut d'indemnité, et ce n'est pas par un vandalisme inexcusable qu'on facilite une réforme du Droit.

Dans toute la jurisprudence, une seule décision, à notre connaissance, émet le principe d'une indemnité de plus-value attribuable au possesseur évincé, même de mauvaise foi. Il s'agit d'un arrêt de la Ch. Civile du 22 août 1865 (S. 65-1-358). La Cour Suprême rappelle que le droit accordé par l'art. 555 d'exiger la suppression des constructions et plantations « ne s'applique pas aux améliorations qui se sont identifiées avec le sol et n'en peuvent être séparées : ces améliorations ne donnent lieu qu'à une indemnité de plus-value ». Une note au recueil précise que cette indemnité peut être envisagée par application des principes de la gestion d'affaires. Et elle se réfère à un passage de Demolombe, Ppté. T. I., N° 689.

L'indication de la Ch. Civile remonte à plus d'un demi-siècle; elle était assez nette; elle n'a jamais été suivie à l'égard du preneur.

Elle conserve en tous cas l'intérêt d'avoir spécifié qu'une indemnité de ce genre ne peut être réalisée que si l'on fait appel, en l'état restrictif des textes du louage, à d'autres notions, plus larges et plus souples. La note met en avant l'argument de gestion d'affaires. Nous apprécierons plus loin le bien-fondé de cet argument, et de ce point de vue en général (1).

Quoiqu'il en soit, il faut conclure que la jurisprudence présente ne reconnaît au fermier sortant, en ce qui concerne cette dernière catégorie d'impenses utiles, aucun droit à une indemnité.

★

★ ★

5. — Quelle appréciation porter sur cet examen général de la jurisprudence ?

Une conclusion domine toutes les autres : c'est que l'insuffisance, voire l'impuissance des décisions de la justice, résulte de l'absence de toute indication légale à l'égard du preneur.

Au risque de nous répéter, nous redirons ici que le silence du

Code, que le défaut d'un texte relatif au louage et réglant spécialement le sort des améliorations effectuées par le fermier, est à la base des difficultés que les arrêts traduisent. Cette lacune est pareillement la cause de toutes les divergences de la doctrine. Une foule de questions, qui divisent les juges et les auteurs, n'existeraient même pas si les uns et les autres n'étaient pas obligés de rechercher en des domaines juridiques étrangers des solutions, par là même approximatives, que ne leur offre pas le domaine du louage où le problème se pose.

Le Code ne lui livrant aucune réponse à ce problème des impenses utiles lorsqu'elles sont faites par le preneur, alors qu'il y répond en d'autres hypothèses, la jurisprudence a usé d'un détour et d'un argument d'analogie pour appliquer l'art. 555 en matière de bail. Ce recours n'est pas inutile, mais il apparaît notoirement insuffisant. Par sa nature juridique, d'abord, par son essence même, le droit d'accession est rigoureusement limité aux améliorations que nous avons précisées, c'est-à-dire aux constructions, aux plantations et aux ouvrages susceptibles d'enlèvement; avec toute autre que celles-là il est incompatible : première déficience; second inconvénient : le sort juridique des constructions pendant le cours du bail demeure incertain et controversé; il semble qu'il y ait une tendance à déclarer qu'elles appartiennent au preneur, sous la condition résolutoire de l'option conférée en fin de bail, au bailleur par l'art. 555.

Mais des auteurs et des arrêts décident aussi le contraire. Et si, en tous cas, on admet le droit de propriété du locataire au cours du bail, il faut bien comprendre qu'on ne peut l'admettre qu'autant qu'on porte atteinte à la théorie pure de l'accession en la corrigeant par des notions tirées du louage, en la pliant à une situation contractuelle à laquelle elle convient mal si on l'y applique dans son intégrité et d'une façon irréductible. Nous pensons, quant à nous, que le droit de construire qu'on reconnaît aussi au fermier à la suite de son droit de jouir est plus conforme à nos mœurs ainsi qu'au véritable caractère du bail à ferme; et nous l'approuvons assurément. Mais cette solution plus *conforme* n'est possible qu'en faisant subir une *déformation* préalable au droit d'accession proprement dit qui n'est pas susceptible d'opérer à terme. On est donc amené à faire, non pas une application stricte, mais une application *adaptée* du phénomène de l'accession, phénomène de pur fait qu'on introduit dans une hypothèse où préexistent des règles contractuelles. Ainsi solution meilleure, au point de vue pratique, mais solution hybride au point de vue juridique, qui fait appa-

raître en plein jour le défaut majeur à notre avis de l'application de l'art. 555 au preneur : car, si c'est une règle de philosophie que les moyens doivent être ordonnés à la fin qu'on poursuit, l'art. 555 n'est en notre matière qu'un moyen inadéquat. Enfin, dernière remarque, le résultat final de cette application, c'est-à-dire l'option du bailleur qui peut contraindre le fermier à démolir sans indemnité, laisse bien au fermier dans l'autre cas une somme égale à la valeur des matériaux et au prix de la main-d'œuvre. Mais, d'une part, le fermier est soumis au risque d'une démolition et d'une remise des lieux dans leur état, accompagnée peut être de dommages-intérêts; et d'autre part, le supplément de valeur et d'utilité que le bailleur attend des ouvrages, s'il les conserve peut se trouver inférieur au remboursement intégral des dits ouvrages auxquels la loi l'oblige, si bien qu'il aura payé au-dessus de son prix l'avantage qu'il en retire. Alors qu'on atténue le plus possible au cours du bail la rigueur de l'accession, en fin de bail on la retrouve. Pour le fermier, c'est tout l'un ou tout l'autre. Et l'exagération des deux termes de l'alternative nous paraît également critiquable. Par suite de l'autorité de l'art. 555, qui l'écarte en toutes lettres, on voit que l'idée de la plus-value et d'une indemnité correspondante est dans tout cela absolument ignorée (1).

A cet état déjà embarrassé, viennent s'ajouter des clauses particulières des baux, les renonciations conventionnelles au droit d'accession dont la variété peut être sans limite. Quoi d'étonnant alors à ce que l'on découvre dans les décisions des Tribunaux ces complexités que le lecteur a pu éprouver par lui-même ? Il nous excusera de citer un nouvel extrait de la note de M. Planiol au D. 92-2-409 : « Comme l'hypothèse, dit-il, des constructions faites par le locataire, n'a pas été réglée par la loi et que les conventions des parties qui parfois prévoient les travaux dans le bail, sont ordinairement insuffisantes, on se heurte dans la pratique à toutes sortes de difficultés. La jurisprudence qui ne fait pas de synthèse les résout à mesure qu'elles se présentent; ses décisions, souvent contradictoires, s'accumulent dans les recueils d'arrêts, comme pour embarrasser ceux qui les consultent... » Que le lecteur, à qui nous

(1) Nous relevons chez Laurent une confirmation de cette dernière critique. « Quel est le principe, écrit-il, en vertu duquel le propriétaire revendiquant doit indemnité au possesseur de mauvaise foi ? C'est la maxime d'équité qui ne permet pas qu'on s'enrichisse aux dépens d'autrui. Donc le propriétaire ne doit être tenu qu'en tant qu'il s'enrichit. Or, il ne s'enrichit pas de l'impense, il s'enrichit de la plus-value : c'est par conséquent la plus-value qu'il devrait restituer ». (T. VI, N° 262).

avons pu donner l'impression de cet embarras et de cette confusion n'y voit donc que le reflet de la vérité.

Si l'application de l'art. 555 suggère ces critiques, que dire du sort fait aux autres améliorations, soit identifiées avec le sol, soit d'ordre cultural ? Ici le Code ne réserve même plus un argument d'analogie ; la jurisprudence est résolument négative et elle l'est parce qu'elle applique la lettre du Droit.

Les textes du louage tels qu'ils existent, ne reconnaissent en effet aucun droit à indemnité ; mieux encore (v. plus haut), ils ont même conduit plusieurs juridictions à décider que le fermier qui avait amélioré les terres par des travaux et des engrais n'avait fait que remplir ses obligations. Preuve, en tous cas, que le fermier qui améliore est bien dans la ligne juridique du louage, ne sort pas des règles de son contrat, puisque c'est en vertu de ces règles contractuelles qu'on ne lui accorde point d'indemnité. Ne nous offri- raient-ils que cette preuve, les raisonnements de la jurisprudence seraient déjà précieux. Et il faut remarquer que ces raisonnements contredisent — une contradiction de plus — ceux par lesquels elle déclare, afin de lui expliquer l'art. 555, que le fermier qui effectue des constructions ou des plantations ne doit plus être considéré comme un locataire mais comme un constructeur, comme un tiers vis-à-vis du propriétaire. D'où il faudrait conclure que le fermier qui plante, sans l'avis du propriétaire, n'est plus régi, gouverné par les règles du louage, alors que le fermier qui engraisse la terre, également sans l'avis du propriétaire, y reste soumis. Qui justifiera de telles antinomies ?

Nous en concluons seulement, pour l'instant, qu'on ne sortira de toutes ces confusions, et qu'une solution nette et franche n'apparaît possible que si on la recherche dans son domaine naturel, c'est-à-dire dans celui du contrat — *que si on la demande à une réforme des textes du louage.*

MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl écrivent qu'on pourrait fonder une action en indemnité du preneur améliorateur, « au moins pour la plus-value procurée à un fonds rural, sur l'existence d'une action de *in rem verso* au profit du preneur » (1).

On se souvient que Laurent, examinant l'hypothèse de la tacite reconduction et du fermier améliorateur non indemnisé de ses impenses, ne pouvait s'empêcher de noter : « L'équité était pour lui mais le droit était pour le propriétaire... »

L'équité est une notion supérieure, toujours identique à elle-

(1) op. cit. T. I. N° 613.

même. La fixité des règles du Droit signifie que celles-ci sont formelles et constantes, mais non pas statiques : elles acquièrent chaque jour de nouvelles raisons de se compléter. Nul ne croira qu'en notre matière l'équité et le droit puissent être inconciliables. C'est ce que nous verrons dans notre deuxième Partie.

## **DEUXIEME PARTIE**

### **LE PRINCIPE DE L'INDEMNITE DE PLUS-VALUE**



## CHAPITRE I

### L'utilité économique et sociale d'une réforme.

1. — L'histoire contemporaine de l'économie rurale fait apparaître, en quelques dizaines d'années, plus de changements qu'en plusieurs siècles antérieurs.

Nous n'allons pas ici les examiner en détails : ce n'est pas le but de cette étude, et nous n'y serions pas compétents. Chacun sait au surplus, que l'agriculture ne se contente plus d'être un art, mais qu'elle est devenue scientifique, et que ce n'est pas en vain que des ingénieurs en étudient les lois, et que des écoles d'enseignement à la fois théorique et pratique se sont multipliées dans nos provinces.

Bien que toute vue schématique soit forcément incomplète, il est possible de dire cependant :

1° que le travail agricole s'est *rationalisé*.

2° que la profession agricole s'est *organisée*.

De nouvelles conditions de production ont engendré de nouvelles habitudes professionnelles. Nous le demandons tout de suite d'une façon générale : à ces transformations du travail et des mœurs, une adaptation du bail à ferme ne doit-elle pas correspondre ?

A l'exploitant d'aujourd'hui ne suffit plus, la plupart du temps, cette connaissance toute immédiate de la terre née en lui par une sorte d'expérience héréditaire, et que jusqu'à notre époque les générations rurales se transmettaient avec régularité. Aujourd'hui l'exploitant doit en savoir plus que ses pères. De nouveaux éléments de richesse sont à portée de sa main. L'agriculture à son tour emprunte aux créations de la science moderne des facteurs de développement jusqu'ici inconnus ; mais l'emploi judicieux de ces facteurs exige des méthodes. C'est ce qu'il faut entendre par le mot, moderne lui aussi, de « rationalisation » ;

Le rendement d'une ferme se trouve ainsi en rapport direct avec les découvertes de la science, utilisées en vue de la produc-

tion agricole, avec l'emploi de substances chimiques, des modes de traction mécanique, avec la diffusion de l'électricité non seulement comme éclairage, mais comme force, avec la variété des moyens techniques de prévention et d'assainissement, avec les méthodes de sélection des semences, etc...; il n'est que de feuilleter un journal d'information agricole pour se rendre compte de la diversité des indications demandées et fournies (1).

On peut dire, de tous ces procédés, qu'ils ont changé la face de la terre.

De tels changements ont amené naturellement la profession agricole à s'organiser. Cette organisation était indispensable pour faire face aux problèmes complexes que pose, à chaque échelon, l'industrialisation de la culture. Le syndicalisme s'y emploie, avec ses multiples branches de défense professionnelle, de mutualité et de crédit, depuis le groupement communal jusqu'aux vastes offices et associations centrales, réunissant des centaines de milliers d'adhérents; et de la part des pouvoirs publics, l'importance d'une politique agraire bien définie grandit chaque jour, politique relative non seulement aux grandes questions d'intérêt national, telles que la liberté d'exportation et l'établissement de tarifs douaniers, mais relative aussi aux matières premières et aux intérêts spécifiquement agricoles, politique des scories, politique de la potasse, etc...

Une formule devenue courante traduit les résultats pratiques de cette évolution : celle de « culture intensive ». En même temps que ces méthodes scientifiques accroissent progressivement la fertilité du sol, une sorte de division du travail s'opère plus nettement qu'auparavant. Le régime français de répartition des terres facilite ces résultats, car il y a longtemps déjà qu'on a noté que les procédés de culture sont plutôt extensifs dans les grands domaines et plutôt intensifs dans les petites et moyennes exploitations, lesquelles permettent une meilleure spécialisation.

Culture intensive, rendement accru : de nombreux exploitants ont donc pu, parfois en un laps de temps relativement court et néanmoins dans des proportions très notables, augmenter la productivité, et partant, la valeur de leur domaine. De nombreux fermiers l'ont fait sur le bien à eux loué. Cette transformation géné-

(1) Cette constatation déjà possible dans les journaux locaux, est bien plus saisissante encore si l'on consulte les grands périodiques scientifiques tels que la « Revue internationale des institutions économiques et sociales », le « Bulletin mensuel des renseignements agricoles », publiés à Rome par l'Institut International d'Agriculture.

rale des conditions de la culture a ouvert un champ immense aux impenses utiles et aux aménagements possibles de la terre.

Si, jusqu'à une époque assez récente, le cultivateur ne trouvait pas grand intérêt à effectuer des travaux importants, c'est qu'il lui aurait fallu y consacrer de très longs efforts, qu'il ne possédait que des moyens rudimentaires, et qu'au point de vue de l'enrichissement du sol, ces efforts n'eussent pas été productifs. Aujourd'hui le matériel agricole moderne autorise des travaux considérables, et la science des amendements et des engrais minéraux garantit l'augmentation de rendement recherchée. Par des voix officielles ou privées, de toutes les façons possibles, les fermiers ont été encouragés, exhortés à entreprendre ces améliorations. On leur a fait valoir, on leur a fait comprendre qu'ils travailleraient à leur propre bien, et en même temps par une production intensifiée au bien de la collectivité entière. Conséquence directe de la culture intensive, le problème de l'indemnité de plus-value s'est posé avec une fréquence et une ampleur jusqu'alors inconnues.

Le second fait que nous notions, cette organisation de la profession agricole, y a contribué pour sa part. Ces améliorations, ces travaux, ces achats de matières fertilisantes sont coûteux; ils nécessitent de grosses mises de fonds. Le cultivateur isolé, livré à ses seules ressources, serait souvent incapable de les entreprendre. Il trouve dans les organismes de sa corporation les appuis, les concours, la direction dont il a besoin. Le bienfait de l'association professionnelle donne à ses initiatives un soutien et une sécurité indispensables. Les risques économiques sont atténués, convertis.

Par suite de l'état de la loi et de la jurisprudence, le fermier améliorateur va-t-il se trouver, au dernier jour du bail, devant ce que l'on pourrait appeler des risques juridiques? S'il a fait des constructions et des plantations, il risque d'être obligé de les enlever et de les démolir sans indemnité; il risque même des dommages-intérêts. S'il a créé des ouvrages non susceptibles d'enlèvement, ou s'il a par des amendements rendu fertile une terre pauvre, on lui dira qu'il n'a fait que son devoir d'homme diligent. Le Droit va-t-il donc être le seul obstacle, la seule entrave à cet enrichissement?

On voit que le problème de l'intensification de la production agricole rend, par contre-coup, plus intense, lui aussi, et plus important le problème de l'indemnité de plus-value.

La nouveauté relative de ces phénomènes économiques expli-

que, au moins en partie, la lacune que nous avons relevée dans le Code civil, au titre du louage.

Si le législateur, en 1804, n'avait pas prévu que le fermier put être créancier d'indemnités pour améliorations apportés à la terre, c'est que, nous venons de le dire, la possibilité de ces améliorations était extrêmement rare, et ne se présentait, en tout cas, que dans des limites réduites. Comme le constatait M. Souchon en 1912, jusqu'à la dernière partie du XIX<sup>e</sup> siècle la lacune du Code n'a pas été remarquée pour la raison bien simple qu'il n'y avait presque jamais d'améliorations donnant lieu à une plus-value.

Il serait loisible d'ailleurs, de trouver à cette abstention d'autres explications encore. Notamment la faveur, le respect du Code Civil pour la propriété foncière, inviolable et sacrée, douée d'une fonction sociale quasi-religieuse, respect que de nombreux textes traduisent. A côté de ce principe vénéré de la propriété individuelle, on pourrait, précisément, invoquer cet individualisme également foncier, si l'on peut dire, et qui est un des traits essentiels de la mentalité issue de 1789. Les dogmes de l'économie libérale avaient fait en 1791 abolir les corporations comme un reste odieux du passé. Aujourd'hui des exigences impérieuses font renaître un régime corporatif adapté aux nécessités modernes. La loi Le Chapelier apparaît dans l'histoire, habituée aux revanches des faits contre les théories, comme une destruction néfaste, et comme l'une des plus sûres erreurs de l'individualisme libéral. Or, si la solution du problème de l'indemnité de plus-value n'est pas liée, en son essence, à l'existence d'une corporation agricole, il est non moins évident que, dans l'esprit des législateurs napoléoniens, le respect du droit individuel du propriétaire passait avant le souci d'un intérêt professionnel dont ils n'avaient qu'une perception négative. Pour eux, les rapports nés du bail s'appréciaient rigoureusement entre les parties, considérées, si l'on peut dire, en soi, d'une façon abstraite et absolue.

Ils ne possédaient pas cette notion plus large d'une coordination, d'une convergence des intérêts particuliers envisagés comme des moyens en vue d'un but général. Cette notion, aujourd'hui, doit être au premier rang des préoccupations de l'économiste, et aussi du juriconsulte. On saisit toute la différence de conception qui nous sépare des rédacteurs du Code, imprégnés plus ou moins de l'esprit de cette loi de 1791 qui interdisait « aux citoyens de certaines professions de s'assembler pour leur prétendus intérêts communs ». Prétendus, c'est-à-dire inexistants. Si donc se réalisait l'hypothèse d'améliorations faites par un fermier, le droit de celui-ci ne se réglerait qu'en opposition avec celui du propriétaire : ce seraient

deux droits individuels en présence, deux qualités juridiques isolées l'une en face de l'autre, sans intérêt commun ni général qui pût les concilier : la qualité de bailleur et celle de fermier. Or le bail oblige le fermier à restituer le bien, non à l'améliorer. Cela suffisait pour qu'un Code qui rejetait toute idée de coopération professionnelle ne prévît même pas l'hypothèse.

Jointes à un état économique agricole quasi-stationnaires, ces considérations théoriques, que nous estimons importantes, fournissent une explication au silence du législateur de 1804 en notre matière. Ce silence apparaît compréhensible, cette abstention normale.

Ils ne le sont plus aujourd'hui, parce que l'un et l'autre des deux points de vue qui précèdent se sont profondément modifiés depuis un siècle. Avec ce qu'il était alors, le régime économique de l'agriculture moderne n'offre plus, encore une fois, aucune ressemblance; et d'autre part, nous avons signalé déjà tout à l'heure que la profession agricole s'était organisée. Au système de l'isolement obligatoire consacré par le Code civil, s'est substitué le syndicalisme agricole qui réunit, qui groupe le capital et le travail, le propriétaire et le fermier, plaçant ainsi le problème de l'indemnité de plus-value dans le cadre de l'association professionnelle, hors duquel nous avons la conviction qu'il ne peut être résolu.

Ainsi l'état économique de l'agriculture, l'état social de la profession agricole se sont entièrement transformés. Seul l'état juridique du bail à ferme demeure exactement le même qu'autrefois. Une expérience déjà ancienne nous fournit d'abondantes preuves des inconvénients pratiques qui en résultent.

Que se passe-t-il en effet, le plus souvent ?

Laurent écrivait, à la fin du siècle dernier : « Telles sont les dispositions du Code; il ne prévoit pas même les travaux que le premier voudrait faire en plantant, construisant, ou en améliorant la chose. C'est que la loi ne prévoit que les faits ordinaires; or, les preneurs ne songent guère à améliorer une chose qui ne leur appartient pas et dont ils ne jouissent que temporairement ».

Le lecteur qui connaît bien maintenant les dispositions du Code ne s'étonnera-t-il pas avec nous que ce soit encore, au regard de la loi, un fait extraordinaire, imprévisible vraiment, que de voir un fermier améliorer la terre qu'il exploite ? Laurent prétendait que les fermiers n'y songeaient guère; ils y songent fréquemment aujourd'hui; ils sont forcés d'y songer, en vertu de la nécessité d'une culture intensive devant laquelle ils se trouvent placés; mais

ils s'abstiennent le plus souvent de réaliser ces améliorations en fin de bail.

On constate en effet, dans la plupart des provinces françaises, que, dans des proportions variées, il faut distinguer au cours d'un bail plusieurs périodes bien différentes, qui ont été résumées souvent dans la formule suivante : avec un bail de neuf ans, les trois premières années, le fermier répare la terre les trois années suivantes il en tire de bonnes récoltes, les trois dernières années il l'épuise à son tour.

Comme tous les raccourcis, cette formule peut paraître excessive : il est indéniable qu'elle demeure saisissante, et corroborée par les faits, ceux-ci peuvent être assez bien figurés en une sorte de roulement, de perpétuel recommencement. Un fermier entre sur un domaine, que le fermier sortant avait depuis quelque temps négligé, indifférent à ce qui suivait son départ, ne trouvant aucun intérêt, étant donné la jurisprudence et la loi, à faire des frais inutiles d'entretien et de fertilisation, poussé à cet égoïsme par le Code lui-même. Il va falloir que le nouveau fermier remette ce domaine en un meilleur état de productivité, qu'il effectue sur les terres des amendements et des rapports fertilisants, peut-être des drainages et des irrigations, sûrement en tous cas des assainissements indispensables. Les premières années du bail seront donc pour lui des années de dépenses et en même temps, par suite de l'état des terres, des années de faible rendement, sinon même déficitaires. Au bout de cette période de mise en œuvre, de ce prologue, le domaine qui aura été soumis à une préparation méticuleuse et prévoyante rendra au fermier les fruits de son travail, lui assurera des récoltes abondantes, et généralement tout ce qui est le produit régulier d'une culture intensive; sortie de sa convalescence, la terre fournira tous les fruits de sa fécondité naturelle accrue par la technique moderne. Le fermier connaîtra une période de prospérité qui le dédommagera en partie de ses impenses premières. Si le bail est de longue durée, il sera incité à continuer ces dépenses utiles, et il entreprendra les améliorations que réclame une production meilleure encore. Mais si le bail est de neuf ans, par exemple, ce qui est une hypothèse normale, voici déjà ce fermier parvenu à la cinquième année, peut-être au deux tiers de sa jouissance. Quel profit trouvera-t-il à poursuivre jusqu'à la fin de son bail ce sage aménagement des terres qui ne produit effet que pour l'avenir ? Cet avenir au-delà des deux ou trois années qui lui restent à courir, ne l'intéresse plus. Il va donc avoir pour souci dominant de faire rendre à la terre le plus possible en y consacrant le moins possible de frais. « Les dernières années du bail, écrivent ainsi MM. H. et J. Hi-

tier (1), sont des périodes où est demandée à la terre un gros effort de production sous le stimulant d'engrais à action immédiate, sans souci de l'épuisement de ses forces quant à la production postérieure; celle-ci n'intéresse par définition que le successeur, et systématiquement le fermier sortant ne veut pas voir plus loin qu le moment où il doit abandonner la terre. Le reste, la suite, si l'on préfère, lui sont indifférents ».

A l'expiration de son bail, le fermier sortant transmettra donc à son successeur des terres qui seront dans le même état où lui-même les avait reçues, c'est-à-dire notablement appauvries.

Que l'on ne croie pas que ce soit là des exemples d'école; on les constate, hélas, trop fréquemment dans la réalité. Car telle est l'étonnante contradiction dans laquelle les exploitants se trouvent enfermés : d'une part, l'utilisation féconde des procédés scientifiques, les conditions économiques de la vie actuelle, les exhortations des pouvoirs publics (formation d'ingénieurs-agronomes, Crédit Officiel, concours, expositions et salons agricoles de toute espèce), tout cela les incite à accroître le rendement des terres; — d'autre part, les Tribunaux, en vertu de la loi, ne reconnaissent aucun droit au fermier améliorateur. Le lecteur se rappelle les termes des arrêts de la Cour de Douai que nous avons cités. « S'il convient sans doute, disaient-ils, d'encourager les fermiers à bien cultiver, même pendant les dernières années de leur bail »... Les juges indiquaient bien par là que cet encouragement était le seul logique, mais qu'en même temps il demeurait de leur part en quelque sorte platonique; que l'hypothèse des améliorations jusqu'à la fin du bail était digne d'être approuvée, mais qu'elle était aussi improbable que désirable. C'est de la façon que nous venons de dire que se traduisent en pratique ces risques juridiques, cet obstacle du Droit dont nous parlions tout à l'heure.

C'est ainsi que la question se trouve également et quotidiennement posée dans le monde agricole.

\*  
\* \*

§ 2. — Il serait aisé de réunir un volumineux dossier de tous les témoignages où s'expriment les préoccupations des cultivateurs. Nous avons sous les yeux une lettre adressée au Service du

(1) « Les problèmes actuels de l'agriculture », Paris — 1923 — p. 42 et suiv.

Contentieux de l'Union agricole de la Bretagne Méridionale; elle pourrait être reproduite à des milliers d'exemplaires.

« Monsieur, je suis dans une situation terrible et j'aurai bien voulu que vous me donniez un conseil. Depuis vingt ans environ, j'exploite ma ferme sans avoir jamais eu de bail. Non seulement j'ai cultivé la terre de mon mieux, mais j'ai défriché et mis en valeur plusieurs pièces de lande. Aujourd'hui mon propriétaire me donne congé parce qu'il trouve un prix plus élevé que celui que j'ai offert pour rester dans sa ferme.

« Si je suis obligé de la quitter, me sera-t-il tenu compte des défrichements que j'ai effectués ? Mon travail depuis vingt ans a augmenté la valeur de la ferme : mon propriétaire va-t-il en profiter sans rien me donner ? »

Impossible de poser plus simplement le problème. On fût obligé bien entendu de faire à cette lettre une réponse négative; le seul conseil qu'on put donner à ce fermier améliorateur était un conseil de résignation. Sans doute avait-il été négligent en ne se couvrant pas par un bail contre le risque d'un congé. Mais eût-il été garanti par un bail que l'alternative suivante se serait présentée : ou le fermier aurait poursuivi ses défrichements, grâce auxquels le propriétaire trouva de sa ferme un meilleur loyer, jusqu'à l'expiration de son bail; et alors il était dans la même situation que celle qu'il décrit, c'est-à-dire sans droits à faire valoir — ou, prévoyant l'absence d'indemnité, il aurait cessé tout impense utile à partir des deux ou trois dernières années du bail, pendant lesquelles il n'aurait cherché qu'à faire produire le plus possible à la ferme, sans souci de l'avenir. Dans ce cas aucune plus-value n'aurait été réalisée; le propriétaire n'aurait pas eu la faculté d'une augmentation de loyer l'exploitant serait peut-être resté sur la ferme, mais avec des terres épuisées. C'est la production agricole qui se trouve alors sacrifiée.

Nous avons choisi la lettre ci-dessus, parce qu'elle suppose une longue durée, — vingt ans, — et qu'en outre il y est question d'améliorations réalisées non par des procédés modernes, engrais chimiques ou substitution d'outillage mécanique, mais par un travail purement rural qui, de tous temps, fut le type d'un accroissement de production : le défrichement d'une terre inculte. Cette lettre raisonne donc sur un cas que l'on peut appeler classique, sur une hypothèse à la fois modérée et traditionnelle. Elle prend une valeur d'exemple plus général. Il va sans dire que bien d'autres témoignages pourraient être avancés, où des améliorations plus spéciales et plus coûteuses ayant été réalisées par des procédés de culture in-

tensive, et dans un laps de temps plus court, le problème de l'indemnité de plus-value n'y devient que plus aiguë encore.

Avec la même progression, ce problème retient de plus en plus l'attention des milieux agricoles. Ceux-ci constatent en effet, comme nous venons de le faire, le double aspect sous lequel se révèlent les inconvénients pratiques de l'état de droit existant : soit l'absence d'indemnité si le fermier sortant laisse des améliorations en fin de bail ; soit, plus fréquemment peut-être, l'absence même d'améliorations, résultat direct de l'absence d'indemnité. Ces inconvénients augmentant avec toutes les possibilités modernes d'enrichissement cultural, les manifestations en faveur d'une réforme du Droit se multiplient.

Parmi les plus anciennes, nous citerons un exposé de M. Pluchet, soumis en 1872 à la Commission du Code rural et approuvé par le Conseil de la Sté des Agriculteurs de France (1). La question était alors assez neuve ; cet auteur en souligne cependant l'importance, « lorsqu'on songe, écrit-il, aux sommes énormes qu'il a fallu dépenser en pure perte pour rétablir l'équilibre de la fécondité détruite à chaque fin de bail, et lorsqu'on suppute les déficits de récoltes que l'on peut attribuer à ces perpétuels gaspillages de richesse souterraine, si laborieusement acquise ».

Mais c'est surtout depuis la guerre que la question de l'indemnité de plus-value est à l'ordre du jour des congrès agricoles, des semaines rurales, des Assemblées générales d'Unions de Syndicats agricoles.

En octobre 1922, au Congrès de la Fédération des Syndicats agricoles du Centre, à Chartres, une étude de caractère pratique fut faite par M. Félix Baston. Celui-ci, dans les baux à ferme à peu près seuls usités en Beauce, distinguait deux périodes : dans la première, disait-il, le rendement est souvent inférieur aux avances ; « ce n'est que pendant la dernière période de son bail quand le cultivateur prend le plus possible à la terre et lui rend le moins possible, qu'il rentre dans ses avances extraordinaires faites au commencement du bail » (2).

L'année suivante, au 5<sup>e</sup> Congrès de l'Agriculture Française à Paris, M. Cournault, secrétaire général des Associations Agricoles de l'Est, soulignait que le fermier se trouve dans la situation « de l'homme sans descendance, de tout être humain dépourvu de l'assurance du bénéfice de son œuvre ». La question fut de nouveau

(1) *Bulletin de la Sté des Agriculteurs*, 1872. p. 204.

(2) cf. cette étude dans la *Défense Agricole de la Beauce et du Perche*, 6 et 13 janvier 1923.

traitée au 7<sup>e</sup> Congrès, à Rouen, par M. Doucerain, secrétaire de la Sté d'Agriculture de l'Eure. Il notait que l'idée de la reconnaissance d'un droit à indemnité se développe peu à peu et citait les lignes suivantes extraites du *Bulletin du Syndicat Agricole de l'arrondissement des Andelys*, septembre 1924 : « Il est fait observer qu'il arrive fréquemment qu'un cultivateur ayant bien cultivé, ayant par ce fait augmenté la valeur locative de sa ferme, est supplanté par un autre fermier qui loue à un prix supérieur, et qu'il se trouve ainsi privé des bénéfices légitimes des sacrifices qu'il a faits. Il y a donc lieu d'émettre le vœu que lorsqu'un fermier sortant pourra justifier des améliorations qu'il aura apportées au sol, il lui soit tenu compte, soit par le propriétaire, soit par le fermier entrant, de la valeur de ces améliorations ».

Le 24 juin 1926, à Châteaulin, à l'occasion de l'Assemblée générale de l'Union des Syndicats Agricoles du Finistère, M. Henri Hitier, secrétaire perpétuel de l'Académie d'Agriculture, présenta un rapport sur les baux à ferme où il traitait favorablement le problème de l'indemnité au fermier sortant.

La même année, à la suite du Congrès de l'Agriculture où de longs débats avaient eu pour objet l'indemnité de plus-value, M. de Monicault, député de l'Ain, intervint dans un article de la *Journée Industrielle* pour en justifier le principe.

En septembre encore de la même année, l'union des Syndicats de la Bretagne Méridionale, lors de sa semaine rurale, concluait par la voix d'un de ses dirigeants qu'une réforme était désirable et en précisait le caractère social. Par deux fois, depuis lors, cette Union clairvoyante n'a pas craint de persuader à nouveau ses adhérents des même idées, soucieuse de dissiper les équivoques nées dans la région d'une mentalité moins purement professionnelle que la sienne, à son Assemblée générale à Vannes le 9 janvier 1928 (1), le 3 mars suivant à Nantes, à l'occasion des Journées Rurales.

A son tour, l'Union Centrale des Syndicats des Agriculteurs de France, à la suite d'une décision de sa Chambre Syndicale du 21 juin 1927, soumettait une enquête à l'examen de toutes les Unions régionales qui lui sont affiliées. Par une lettre adressée à celles-ci, son président, M. de Vogüé, sollicitait des réponses précises à un questionnaire détaillé, et les invitait à créer sans tarder des Commissions paritaires arbitrales. Ces commissions ont été nommées depuis par la plupart des Unions régionales. Nous verrons plus loin les solutions qu'elles proposent.

(1) cf. le *Semeur*, organe de l'Union de la Bretagne Méridionale, N° du 15 janvier 1928.

Cette liste de vœux, d'enquêtes, de rapports est indubitablement loin d'être complète. Sans être accusé d'exagération on peut affirmer que la majorité des Associations Agricoles, que tour à tour les Congrès annuels de l'Agriculture ont inscrit régulièrement à leur programme d'étude et de revendication le problème de l'indemnité de plus-value.

Volontairement nous n'avons retenu des conclusions de toutes ces assemblées successives que le point général sur lequel elles s'accordent à savoir la nécessité d'une réforme. Les vœux et les résolutions adoptées recèlent des différences parfois sensibles d'appréciation. Le contraire serait surprenant. Et encore ne nous sommes nous référés qu'à des groupements connus pour être uniquement préoccupés des intérêts corporatifs agricoles. Mais la question est trop complexe, les variétés de culture aussi sont trop grandes pour qu'une seule et même interprétation soit donnée de prime d'abord au principe de l'indemnité.

Il n'en résulte pas moins, avec force, que le problème est posé avec ampleur et avec urgence au sein de la population agricole; Se faisant les interprètes légitimes des exploitants, les organes directeurs de l'Agriculture Française se sont documentés avec soin et, *sur le principe même*, sans une voix publique discordante, ont conclu à la nécessité de modifier à son tour la législation actuelle qui, ainsi qu'ils en témoignent, « entretient la routine, entrave le progrès agricole, et nuit gravement aux intérêts généraux du pays ».

En attendant d'examiner les conditions d'application de l'indemnité de plus-value, ce qui sera l'objet de notre Troisième Partie, nous pensons que les pages qui précèdent ont mis suffisamment en lumière l'utilité économique, au point de vue de la production générale, d'une adaptation du statut actuel du bail à ferme.

La pratique navrante des épuisements de fin de bail, des fléchissements de production est connue de tout le monde; pas un des auteurs ci-dessus énumérés n'a omis de la constater dans la région qu'il représente; ces faits économiques déplorables sont devenus un lieu commun.

Le mal est patent. L'intérêt général de l'agriculture française est ici directement en jeu; il existe, il aurait dû depuis longtemps obtenir que le fermier ne soit pas poussé par une législation défectueuse à restituer au propriétaire une terre, non pas détériorée, car il devrait alors une indemnité de moins-value mais épuisée. « recrutée comme chevaux de louage », disait déjà Olivier de Serres.

Produisez, répète-t-on aux cultivateurs; et, en même temps, les Tribunaux, enchaînés par la loi, n'accordent aucune compensation, aucun « droit réparatoire », selon la terminologie du do-

maine congéable, au fermier qui a réalisé un progrès de la production. Si le but du bail à domaine congéable, disait-on jadis, est d'encourager et d'exciter les colons aux travaux de défrichement et de culture, n'est-ce point aussi ce qu'on attend aujourd'hui des fermiers ? Le contrat de louage sera-t-il incompatible avec les nécessités économiques de la production intensifiée ?

Il serait donc grandement désirable que le cas du fermier qui améliore ne continue pas à être considéré comme un cas exceptionnel. S'il ne faut pas compter, dans l'état actuel des choses, sur le fermier comme agent améliorateur, c'est qu'en vérité, écrivent MM. Hitier « ce serait trop lui demander quand on connaît les solutions qu'applique au fermier qui se risque dans la voie des améliorations, une jurisprudence obligée de s'en tenir à la lettre des textes... Nous attendons toujours la réforme qui introduira dans nos lois le principe fécond posé dans les lois anglaises » (1).

Cette réforme, quotidiennement agitée dans les milieux agricoles, devra remédier à ces chutes d'équilibre, à ces ruptures de fertilité et de productivité qui marquent trop souvent les dernières années d'un bail. L'effort qu'on demande à la terre doit suivre une ligne continue, non une ligne brisée périodiquement; le progrès économique, vrai rocher de Sisyphe, n'existe pas s'il faut sans cesse tout reprendre et recommencer. Les enquêtes que nous avons rapportées montrent qu'une réforme de ce genre est nécessaire à l'intérêt général de la production agricole, à la prospérité de l'agriculture française, et, par elle, à l'économie nationale toute entière.

\*

\* \*

§ 3 — Soumis à l'intérêt collectif, les intérêts personnels du bailleur et du fermier se conjuguent à leur tour en faveur d'un droit à indemnité.

Que les fermiers sortants y trouvent leur avantage, l'attention qu'ils portent à ce problème, et le bon sens, le prouvent suffisamment. « Douze ou treize cent mille fermiers et métayers, a-t-on pu écrire, attendent cette loi de justice ».

Ce sont eux qui réclament une réforme du Droit. Il faut, certes, se garder en ces matières d'une sentimentalité qui ne serait ni efficace, ni bien fondée; et l'on verra plus loin toutes les

(1) op. cit., p. 43.

objections que suscite le programme d'une indemnité. Mais il est tout aussi bien, impossible de ne pas reconnaître les intérêts directs et légitimes que peuvent faire valoir les exploitants.

L'obtention d'une indemnité de sortie assurerait à l'exploitant qui n'a pas craint d'améliorer jusqu'au dernier jour de sa jouissance, une compensation à la plus-value née de lui. Il n'aurait pas travaillé pour son bailleur ou pour son successeur. Inutile d'insister sur l'encouragement et la sécurité de premier ordre que le fermier trouverait dans la promesse d'une contre-partie à ses impenses utiles. Au seul point de vue économique qui nous occupe dans ce chapitre, l'intérêt de l'exploitant est certain, évident.

Il est si peu douteux, que, de leur propre initiative et par une entente préalable, certains propriétaires ont dans les baux prévu le cas d'une plus-value et d'une indemnité correspondante. Lorsqu'il existe ainsi une stipulation spéciale du bail, c'est elle bien entendu qui déterminera, selon leur volonté exprimée, les droits des parties... Et rien n'est préférable, même pas l'autorité de la loi, à l'accord spontané et libre des co-contractants. Mais nous ne raisonnons, dans toute cette étude, que sur les cas beaucoup plus fréquents où le bail ne contient aucune clause de ce type, où les parties, ne sont régies que par le droit commun, lequel suscite les plaintes et les revendications des exploitants.

Il suffit, cependant, que les propriétaires se montrent parfois plus clairvoyants et mieux inspirés que la loi, pour comprendre qu'eux-mêmes trouvent au principe de l'indemnité de plus-value un avantage assez grand pour compenser le sacrifice apparent que cette indemnité exige d'eux.

C'est qu'en effet ils n'ont plus alors à redouter les phénomènes d'épuisement de fin de bail, les rendements abusifs préjudiciables à la richesse de leur ferme. Car, si la production agricole, en tant que fait d'ordre général, souffre de ces habitudes et de ces gaspillages imprévoyants, il en résulte d'abord pour chaque patrimoine qui les supporte un appauvrissement chronique, une déperdition régulière de forces. Certains propriétaires fonciers l'ont déjà compris, soucieux du développement prospère de de leurs domaines autant que d'une fructueuses utilisation général de leurs terres; ils l'ont compris, ayant pénétré que les richesses immobilières dont ils sont titulaires sont un facteur du bien collectif, tout au moins du bien professionnel, et qu'eux-mêmes ne sont pas seulement des locateurs mais des membres actifs de la profession agricole au même titre que leurs fermiers, et qu'à ce titre ils

participent comme ceux-ci à l'accroissement des richesses du sol, auquel ils ont le devoir de concourir.

Il en est d'autres, en assez grand nombre, qui, moins éclairés par ces vues un peu supérieures, n'ont pas jusqu'ici paré au silence de la loi et au refus de la jurisprudence par une initiative spontanée, mais qui reconnaissent volontiers la nécessité de confirmer le régime des baux à l'état économique et aux mœurs contemporaines.

Peut-être en est-il enfin, et nous espérons qu'ils sont rares, qui se déclarent les adversaires du principe de l'indemnité de plus-value. Nous ne parlons pas ici des discussions que soulève, encore une fois, lorsqu'on entre dans les détails d'application, le mécanisme qu'il convient d'adopter pour assurer le meilleur fonctionnement possible de cette indemnité. La question d'application est délicate, nul ne peut s'en désintéresser, et les discussions à ce propos sont parfaitement légitimes. Mais elle n'est pas délicate au point qu'on ait le droit de conclure, des difficultés qui se présente au rejet du principe lui-même. Encore dans ce cas, cette attitude négative serait-elle, en quelque sorte, justifiée en elle-même par l'étude et le fruit d'un examen attentif. Nous pensons à ceux qui repoussent à priori, avant même d'être descendus aux complexités pratiques, toute idée d'indemnité; à ceux *qui s'opposent au principe en tant que principe*, à la réforme en soi.

Toute la Première Partie de cet ouvrage leur a montré, déjà combien est défectueuse en Droit la situation actuelle du fermier sortant, qu'il y a à son égard une imprévision juridique totale; ils y ont vu les complications et les subtilités auxquelles la jurisprudence et les auteurs ont eu recours dans leur recherche, à peu près vaine, d'une solution. Peut-être cet exposé objectif du Droit en vigueur les aura-t-il persuadés qu'il existe à l'égard du fermier améliorateur, au moins une imprécision, sinon une « inégalité choquante », comme l'écrivait en 1900 M. Maurice Bourguin, professeur d'Economie politique et rurale à la Faculté de Droit de Lille. Notre chapitre suivant sera consacré en entier à approfondir en quoi, comment, au nom de quelles vérités, le principe est juste d'une indemnité de plus-value.

Avant d'en venir au fondement juridique; et du seul point de vue économique qui est celui du présent chapitre, nous espérons avoir précisé aux yeux de ces propriétaires intransigeants l'utilité d'une réforme. Et non seulement son utilité générale, mais son utilité à leur propre égard. Cachérons-nous que l'un d'eux nous dit un jour qu'il n'avait aucune envie que ses fermiers améliorassent ses terres ? Ce propriétaire d'un autre âge ne croyait pas qu'il avait

intérêt à ce que ses fermes, par un rendement accru, prissent une plus grande valeur de production, c'est-à-dire en même temps une plus grande valeur locative dont il profiterait le premier par une augmentation des loyers (1). Une terre qui produit davantage rapporte plus d'argent, non seulement à celui qui l'exploite, mais à celui qui la loue. Indifférent à l'idée de l'intérêt général de l'agriculture, notre interlocuteur l'était encore à cette constatation élémentaire, à cette vue immédiate de son avantage personnel.

Une mentalité si étrange est exceptionnelle, nous le savons. Il suffit cependant qu'elle existe, et elle seule peut justifier certaines campagnes de presse aussi excessives que tendancieuses, certaines prétentions exagérées qui se sont produites parfois de la part des revendeurs. Celles-ci aussi sont exceptionnelles; elles visent à dénaturer complètement le caractère de l'indemnité de plus-value. Mais n'est-ce pas en rencontrant en face d'elles cet attachement irraisonné aux anciennes formules, cette incompréhension des problèmes actuels, que ces campagnes se développeront jusqu'à devenir aisément menaçantes? A l'extrême opposé, ces deux attitudes, qui réagissent curieusement l'une sur l'autre, ne mériteraient pas de retenir l'attention du juriste, si elles ne se rattachaient à des corps de doctrine plus politiques qu'agricoles, lesquelles ne se ressemblent que par un égal parti-pris. N'a-t-on pas dit, d'un côté, que le problème de l'indemnité au fermier améliorateur est de nature à ébranler l'ordre établi? Et, de l'autre, n'en fait-on pas un argument en faveur de la lutte de classes? Nous n'insisterons pas sur des méprises aussi volontaires. De tels propos au sujet d'une réforme toute partielle du contrat de louage des choses sont extraordinaires. Nous ne les rapportons que pour indiquer d'avantage qu'il existe en notre matière un état de l'opinion, qu'il est parfois brûlant, et quelles en sont les physionomies les plus accentuées. Celles-ci proviennent, l'une et l'autre, d'une semblable méconnaissance de la position réciproque du bailleur et du fermier.

Les propriétaires passivement conservateurs dont nous parlons devraient se pencher davantage sur la réalité des choses, et méditer, comme nous les y convierons plus loin, l'exemple des conservateurs anglais, dont la puissance et le prestige, qui parfois les

(1) M. F. Baston. rapport cit. « Où le propriétaire, reprenant ses terres, fera valoir lui-même et trouvera un terrain bien soigné, bien fumé, prêt aux fructueux rendements; ou bien il relouera ses terres, et le prix de location sera augmenté. Ainsi dans les deux hypothèses, le propriétaire a intérêt à accepter une réforme des baux ».

étonnent, ne s'expliquent que par la largeur de vues avec laquelle ils ont pris l'initiative des meilleures lois sociales. Or nous en avons assez dit pour convaincre le lecteur que la réforme dont il s'agit, outre son utilité économique et son exactitude juridique, présente une importance sociale grandissante.

Si elle agite, en effet, certains esprits et les divise, c'est que ceux-ci s'attachent encore en ce qui touchent les rapports des propriétaires et des exploitants, aux conceptions individualistes, et fatalement antagonistes, qui ne peuvent que rendre équivoque et quasi-insoluble une question comme celle de l'indemnité de plus-value. Or, loin d'être antagonistes, les intérêts des propriétaires et des fermiers sont satisfaits quant au principe de cette indemnité, et se combinent en sa faveur. On vient de voir que les uns comme les autres y trouveraient leur avantage, et par dessus leurs têtes la collectivité entière. De même qu'il n'y a pas, qu'il ne peut pas y avoir de classes rivales au sein de la profession agricole, il n'y a pas de conflits d'intérêts en notre matière, mais un faisceau, mais une gerbe.

On a dit parfois aux cultivateurs qu'ils avaient à faire la « conquête » d'un droit. Ce vocabulaire démagogique n'est pas de mise ici : il n'y a pas d'objet. Le principe d'une indemnité attribuée au fermier en compensations de ses impenses utiles ne peut être susceptible d'une application féconde comme celle que nous recherchons, que si on se convainc par avance que le propriétaire et le fermier sont des associés. L'idée d'association, dont l'essor est un trait caractéristique de la société moderne, doit présider, en notre matière, aux intentions des législateurs.

Ainsi envisagée, la reconnaissance de ces droits ne sera plus seulement un terme apporté aux humeurs sociales qui se font jour à son sujet; elle n'aura pas que ce résultat, appréciable certes, mais un peu négatif : elle nous apparaît, si elle est basée sur les saines notions de l'union professionnelle et du corporatisme agricole, positivement désirable. Parce qu'elle est de nature à associer plus étroitement le propriétaire aux efforts de l'exploitant, et celui-ci à la prospérité *ininterrompue* de la terre, qu'il ne considérera plus en fonction de sa seule durée de jouissance. Parce qu'elle affermira, qu'elle rendra plus intime cette collaboration du capital foncier et du capital d'exploitation, sans laquelle le progrès agricole n'est qu'un mot. Parce qu'ainsi elle fera mieux sentir au propriétaire comme au fermier le lien qui les unit, et qu'à leurs rôles respectifs un but unique est proposé.

Dans le rapport qu'il présentait en 1912 à la Commission spé-

ciale instituée par le Ministère de l'Agriculture, M. Souchon, le regretté doyen de la Faculté de Droit de Paris, écrivait notamment : « La certitude pour le preneur d'être récompensé de ses efforts jusqu'à la dernière heure apparaît donc comme une nécessité de l'économique en même temps que de la justice ».

Ajoutons-y, et c'est pourquoi elle doit être invoquée, approfondie, adoptée par les organismes qui représentent dans l'agriculture les grandes notions de concorde et de mutualité, l'idée de *vertu sociale* incluse dans le principe d'une indemnité.

## CHAPITRE II

### Le fondement juridique du principe de l'indemnité.

C'est un principe supérieur de morale que *nul ne doit s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui*, dont une pensée de Pomponius reprise par Justinien donnait déjà en droit romain une définition parfaite (1).

Si ce principe n'était qu'une proposition de la morale, et bien qu'ayant pour la conscience une valeur de commandement, il ne retiendrait pas comme tel le juriste. Mais il est aussi une source d'obligations juridiques, et la théorie de l'enrichissement sans cause est même, aujourd'hui, l'une des plus vivantes et intéressantes que l'on puisse considérer.

Deux raisons principales lui donnent cette vie et cet intérêt. La première, c'est qu'elle est susceptible d'être invoquée dans un nombre multiple et presque infini d'hypothèses. La seconde, c'est qu'il s'agit d'une règle du Droit, mais que notre Droit ne formule nulle part en termes exprès; elle ne s'y manifeste que par plusieurs applications particulières, notamment dans les art. 548, 555, 594, 1241, 1312, 1437, 1673, 1926 — textes dont elle est à la base, encore qu'aucun d'eux ne l'énonce. Règle de droit naturel, disaient les Romains, et qui a conservé ce caractère. Ces données, à la fois très certaines et étrangement indéterminées, ont suscité tout un travail de doctrine et une élaboration florissante de la jurisprudence.

Il y a mille manières d'enrichir autrui. Encore est-il évident qu'il faut que l'enrichissement présente certains caractères qui ont été suffisamment précisés depuis trente ans. La plus-value conférée au fond par les améliorations nées du chef du fermier constitue-t-elle un cas régulier d'enrichissement sans cause ?

Le but de ce chapitre est d'y répondre. Mais, comme il nous

(1) « Jure naturæ æquum est, neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiores » L. 206. Dig. de divers. reg. jur. (Livre 50, titre 17).

paraît indispensable auparavant de rappeler l'essentiel des notions de l'enrichissement sans cause, nous envisagerons dans les paragraphes suivants : les explications doctrinales de la théorie de l'enrichissement; — les conditions requises pour l'exercice de l'action *de in rem verso*; — l'application de ces idées à notre matière.

\*  
\* \*

§ 1. — En quoi consiste exactement, au point de vue juridique, la notion de l'enrichissement sans cause ? « Celui qui a reçu, ou qui se trouve posséder une chose ou une valeur appartenant à autrui, sans une cause qui justifie cet enrichissement, est tenu de la restituer à celui aux dépens de qui il s'est enrichi ». Cette définition, donnée par M. Capitant à son cours, correspond directement aux questions du paiement et de la répétition de l'indû. Mais elle est assez large pour englober aussi, dans son essence, l'idée proprement dite d'enrichissement sans cause.

Sur le fondement juridique de cette idée, des systèmes divers ont été proposés, cette diversité étant une preuve moins de l'incertitude du Droit que de l'ampleur et de l'étendue du principe fondamental.

Le plus ancien système, adopté au milieu du siècle dernier par la plupart des auteurs à la suite de Demolombe, assimile l'enrichissement sans cause à une gestion d'affaires imparfaite. (Demolombe, T. 31, N° 48 et suiv. — Duranton, T. 13, N° 647. — Laurent, T. 20, N° 337. — Colmet de Santerre, T. V, N° 349 bis. — Marcadé et Larombière id., etc...). Selon eux, l'action *de in rem verso* se rattache à une institution formellement consacrée, celle de gestion d'affaires, et elle vient s'ajouter aux actions qui en naissent. Sorte de gestion d'affaires de second degré, elle est accordée dans les cas où l'action *negotiorum gestorum* ne l'est pas, par ce que fait défaut l'un quelconque des éléments requis légalement pour son exercice. Demolombe entrevoyait bien qu'on peut prétendre que la cause profonde est ici l'équité, mais il l'estimait insuffisante, en ajoutant : « L'explication que nous croyons devoir proposer consiste à dire que l'action *de in rem verso*, quoique se trouvant en dehors des conditions du quasi-contrat de gestion d'affaires n'en doit pas moins être considérée comme une action en quelque sorte auxiliaire de l'action *negotiorum gestorum*, lorsque par une circonstance quelconque, le fait juridique qui s'est produit ne réunit pas toutes les conditions requises pour constituer le quasi-

contrat de gestion d'affaires ». Explication adoptée par les auteurs précités, qui leur permettait de répondre que, si la jurisprudence confond les deux actions, c'est que l'une et l'autre « procèdent de la même cause et ne diffèrent que quant à l'étendue des obligations du maître ». (Laurent, op. cit.).

Ce système donnait une attache précise à l'action *de in rem verso*, laquelle ne résultait en effet que du « profit fait ». Mais, si elle était ainsi moins avantageuse au gérant que l'action de gestion d'affaires proprement dite, c'est qu'il n'y avait pas eu somme toute, dans ce cas là, de quasi-contrat, mais une gestion d'affaires anormale et imparfaite où se retrouvait seulement l'élément qui donnait lieu à l'enrichissement, c'est-à-dire l'immixtion dans les affaires d'autrui.

Attache précise, mais, on le voit, conception étroite et rigide, trop circonscrite, et qui restreignait la notion d'enrichissement sans cause en en faisant un succédané de la gestion d'affaires.

Un second système lui donne une attribution infiniment plus large, à la suite d'Aubry et Rau dont l'influence a été dominante en cette matière. L'action *de in rem verso* se trouve dégagée de l'étreinte de la gestion d'affaires, se présente d'une façon toute indépendante, et se fonde directement sur l'équité, sur le grand principe que *nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui*. Aubry et Rau traduisent de la façon suivante cette interprétation, dans une formule que la Cour Suprême a reproduite textuellement dans plusieurs arrêts (1) : L'action *de in rem verso* doit être admise d'une manière générale... Dans tous les cas où le patrimoine d'une personne se trouvant, sans cause légitime, enrichi au détriment de celui d'une autre personne, celle-ci ne jouirait, pour obtenir ce qui lui appartient ou ce qui lui est dû, d'aucune action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit » (2). Ce langage « ferme et réfléchi », a-t-on dit, cette définition « magistrale », ont été adoptés, quant à leur point de vue essentiel, par la plupart des auteurs récents, Labbé, Naquet, Wahl, Baudry-Lacantinerie et Barde. Ce point de vue essentiel était de restituer au principe que sanctionne l'action *de in rem verso* son originalité propre, de reconnaître sa spécificité et son autonomie. L'arrêt célèbre de la Ch. des Req. du 15 juin 1892 (S. 1893-1-281), annoté par Labbé, vint apporter son appui « à cette seconde doctrine souple et élastique ». C'est donc en faveur de la plus large extension que la doctrine s'est orientée et fixée.

(1) Aubry et Rau, op. cit. 5<sup>e</sup> éd. T. IX, p. 355 et suiv.

(2) S. 1918-1-41, D. 1920-1-102.

Cependant deux autres systèmes ont été émis, et ces contributions successives attestent l'opportunité du principe. M. Planiol estime que l'action *de in rem verso* appartient à la famille des « actions nées de faits illicites (1), et il a proposé de lui attribuer un fondement quasi-délictuel, se basant sur le fait *qu'il n'est pas permis* à l'individu enrichi de conserver le montant de l'enrichissement sans enfreindre une obligation légale de restituer. M. Ripert, à son tour, a apporté une contribution très personnelle en analysant les théories modernes de la responsabilité civile, qui tendent à remplacer, à la base de celle-ci, l'idée de faute par l'idée de risque. Selon lui, le fondement juridique du principe qui nous occupe doit être lié à celui de la responsabilité, ce qui lui permet de construire une formule générale analogue à celle de l'art. 1382 : « Tout fait quelconque de l'homme qui procure à autrui un enrichissement, donne droit à celui par le fait duquel il a été procuré à le répéter » (2).

Ces deux dernières explications doctrinales n'ont pas eu d'écho dans la jurisprudence. Et, à propos de ces théories, M. Wahl a pu écrire : « La Cour de cassation les a toutes repoussées, semble-t-il, en se basant uniquement sur l'équité, qui doit être le fondement de toutes les dispositions de la loi, de toutes les solutions de la jurisprudence... » (3). C'est donc, en somme, à la position prise notamment par Aubry, Rau et Labbé, quant à la détermination de sa réalité juridique, qu'il faut se référer pour juger des conséquences pratiques que l'on peut attendre de l'action *de in rem verso*.

Les systèmes théoriques de M. Planiol et de M. Ripert appellent en effet les objections suivantes : dans le premier cas, l'auteur transforme arbitrairement un simple devoir social en obligation légale préexistante; et dans le système, du reste fort ingénieux, du *risque créé*, M. Ripert se fonde sur le principe « qui a créé le profit doit en bénéficier »; mais cela n'est en somme, au fondement de l'action, que la substitution d'un principe par un autre, lequel n'apporte pas plus de précision que celui de l'équité.

On reproche à celle-ci d'être une notion vague, et qui pousse à l'arbitraire. Il nous semble qu'il n'en est pas ainsi, en réalité, et que c'est bien sur le principe que *nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui* qu'il faut établir le fondement juridique de l'action

(1) Planiol, Tr. él. Droit civ. T. II, N° 933 et suiv. Id. Note au D. 91-1-49.

(2) Ripert et Teissière, « Essai d'une théorie de l'enrichissement sans cause », Rev. Trim. 1904. Id. note au D. 1912-1-217.

(3) Note au S. 1907-1-465.

*de in rem verso*, laquelle doit être considérée comme une action spéciale, distincte, ayant ses caractères propres.

Cette thèse a d'abord pour elle une tradition antique. Nous avons cité la maxime de Pomponius; le droit romain connaissait une *condictio sine causa*, dont le nom, pris dans son sens étroit répond tout à fait à la nature de l'action moderne d'enrichissement sans cause. Notre ancien droit contient peu de chose en cette matière, se bornant longtemps à reproduire les formules romaines, jusqu'à ce que Domat se prononçât dans un sens général, et surtout Pothier qui, d'une façon très nette, écrit que dans notre jurisprudence « qui regarde la seule équité comme suffisante pour produire une obligation civile et pour donner une action, il ne doit pas être douteux que celui qui a fait des impenses dont je profite doit avoir action contre moi, jusqu'à concurrence de ce que j'en profite » (1). N. 192, éd. Dupin, IV, p. 397). « Équité naturelle » dit-il encore; si l'on néglige les éclaircissements de détail, la position prise par Pothier est fort exactement celle qu'Aubry et Rau et les auteurs récents ont défendue; elle indique en outre qu'elle était admise par la jurisprudence ordinaire du temps. Le principe que *nul ne doit s'enrichir* possède traditionnellement par lui-seul une valeur juridique obligatoire.

Vint le Code, qui, à la lettre, ne consacre pas le principe. Mais on constate que la tradition illustrée par Pothier ne s'interrompt pas cependant, puisque presque tous les auteurs postérieurs continuent d'attribuer à l'action une portée générale.

C'est ainsi que Toullier formule déjà la tendance précisée par M. Ripert : « Tout fait quelconque de l'homme, qui enrichit une personne au détriment d'une autre, oblige celle que ce fait enrichit, sans qu'il y ait eu intention de la gratifier, à rendre la chose ou la somme dont elle se trouve enrichie ». (XI, N° 20). D'un siècle à l'autre, la recherche d'une formule énonçant légalement le principe d'un texte fondamental de principe, est significative. Cette recherche pose le point central de la question qui, à notre avis est le suivant : l'absence d'une formule légale doit-elle faire conclure que le principe d'équité est impuissant par lui-même à engendrer juridiquement une source d'obligations ?

Les théories de Demolombe et de Laurent ont embrouillé la question, en annexant la notion d'enrichissement sans cause au quasi-contrat de gestion d'affaires. Ces théories avaient un avan-

(1) Ce passage donne, plus spécialement, une fort exacte définition de l'indemnité de plus-value.

tage; c'était de constituer un fondement précis, de reconnaître en quelque sorte une paternité officiellement sanctionnée à l'action *de in rem verso*; mais elles avaient un inconvénient plus grand que cet avantage, qui était de confisquer le développement possible de cette action, et surtout de donner à penser que l'idée d'enrichissement sans cause, en tant que telle, n'était pas susceptible d'être une règle de droit.

Il est donc d'une grande importance, à notre point de vue de détacher l'action *de in rem verso* du groupe d'actions nées de la gestion d'affaires, et de bien spécifier que, loin de rentrer dans le cadre plus ou moins étroit d'une institution existante, cette action ne dépend que d'elle-même, en vertu d'une nature juridique distincte et irréductible.

Sa plus ou moins grande extension est liée à la reconnaissance de son autonomie fondamentale. Cette tendance extensive, cette applicabilité de l'action sont si peu douteuses qu'elles ont été aperçues par les théoriciens de son assujetissement à la gestion d'affaires, entre autres par Demolombe. Id. note de M. Poncet du D. 1901-2-1. Pour eux, la fonction de l'action *de in rem verso* était de s'adresser aux cas semblables à ceux directement prévus par la loi, aux cas « anormaux », se rapprochant d'une façon ou d'une autre des hypothèses ordinaires du quasi-contrat. Mais cette extensibilité demeurerait cantonnée aux régions limitrophes de la gestion d'affaires, laquelle imposait toujours, si l'on peut dire, son protectorat au domaine de l'action *de in rem verso*. D'un groupe d'auteurs à l'autre, l'action conserve ce même trait essentiel, d'être généralisable, mais les ressemblances avec la gestion d'affaires ne restreignent plus cette généralisation, qui ne trouve ses limites que dans les conditions intrinsèques de l'action.

La jurisprudence, depuis 1892, est dans le sens de cette libération, et elle subit l'influence de ce qu'on peut appeler la théorie de l'équité. C'est que l'examen des cas pratiques montre mieux que tout raisonnement qu'il est impossible de confondre l'action *de in rem verso* avec les actions de gestion d'affaires, et, a fortiori de l'en faire dépendre. Le fait qui a pu induire en erreur certains auteurs, et certains Tribunaux, est que parfois dans la gestion d'affaires, le maître retire des actes du gérant un profit analogue à celui qui caractérise l'enrichissement sans cause. De là une confusion qui est très nette dans un arrêt de la Ch. des Requêtes du 16 juillet 1890 (D. 91-1-49), un peu antérieur, on le voit, à la décision fameuse de 1892. L'espèce est spécialement intéressante pour nous, puisqu'il s'agit de constructions élevées sur un terrain loué et pro-

fitables au propriétaire. La Cour décida que le preneur devait être considéré comme un gérant d'affaires, et le propriétaire tenu de lui rembourser ses impenses utiles, quoique cela ne fut pas dans les prévisions des parties. M. Planiol, discute fort justement, non le résultat pratique, mais la rectitude juridique du raisonnement de la Ch. des Req. Nous citons un passage important de sa note, précieuse à notre point de vue :

« Dans tous les cas où il se produit, l'enrichissement sans cause n'engendre qu'une obligation unilatérale de restitution, comme on le voit dans les articles 554, 555, 571 et 2175 C. civ. il ne peut pas avoir de conséquences plus compliquées, parce que le fait générateur d'obligations est ici un phénomène simple, élémentaire : l'incorporation d'une chose à une autre, qui entraîne par voie d'*accession* une acquisition de propriété (1). Celle-ci étant sans cause, l'équité exige une réparation, qui a lieu sous la forme d'une indemnité. Le raisonnement serait le même, si nous supposions, au lieu d'une acquisition de propriété, une simple plus-value procurée à la chose d'autrui par l'accomplissement d'un travail. Mais la gestion d'affaires est quelque chose de plus : elle est une source productive d'obligations réciproques entre les parties. Elle se meut d'ailleurs dans un ordre d'idées tout spécial. Elle suppose essentiellement l'accomplissement d'*actes juridiques*, faits dans l'intérêt d'une personne dont on n'a reçu aucun mandat. L'expression latine que nous avons conservée est significative : *negotia gerere* s'entend spécialement de celui qui administre une fortune, qui agit juridiquement. Jamais les Romains n'auraient eu l'idée de dire en parlant du locataire qui aurait élevé des constructions sur le terrain loué : *negotia domini gessit* ».

Ces explications sont particulièrement précieuses en ce qu'elles rappellent que la gestion d'affaires suppose des *actes juridiques*, et en ce qu'elles montrent bien que le fondement juridique des dispositions de l'art. 555, texte réglant le phénomène *matériel* de l'*accession*, n'est pas dans une gestion d'affaires, comme on l'a dit, mais qu'il s'agit là quant au fond, d'une *versio in rem*. Distinction importante à notre égard, puisqu'elle corrobore ce que nous disions dans un chapitre précédent, à savoir que la discrimination faite par la jurisprudence entre constructions et plantations d'une part, et améliorations non susceptibles d'enlèvement, d'autre part, est purement arbitraire, étant donné que le même fondement juridique — l'enrichissement sans cause — doit être assigné aux unes comme aux

(1) cf. *supra*. I<sup>re</sup> Partie, ch. II.

autres, et le même raisonnement applicable à une acquisition de propriété (constructions) comme à une simple plus-value (améliorations).

Sans doute nous mentionnons l'arrêt ci-dessus (1) comme un exemple, justement, de cette confusion entre gestion d'affaires et enrichissement sans cause. Mais parce qu'il donne l'occasion de montrer l'erreur de cette confusion, outre qu'il statue sur notre propre espèce. Au surplus, la lecture du dispositif même de l'arrêt contribue à en ruiner les motifs, puisque la Cour, après avoir déclaré « qu'en élevant sur les terrains loués des constructions dont le propriétaire a seul profité, la Sté a réellement, quoi qu'involontairement et à son insu, géré l'affaire de Lemaire... », après avoir ainsi affirmé le quasi-contrat, se borne à reconnaître au demandeur le droit au remboursement des *impenses utiles* profitables ce qui est l'application des règles de l'action *de in rem verso* et non de la gestion d'affaires.

Signalons que d'autres auteurs récents ont pris soin d'établir théoriquement cette séparation, entre autres MM. Baudry-Lacantinerie et Barde (2), selon qui les Romains n'ont jamais considéré la *condictio sine causa* comme auxiliaire de l'action *negotiorum gestorum*, et M. Picard (3), qui conclut que par rapport à l'enrichissement sans cause, le trait caractéristique de la gestion d'affaires n'est en définitive ni l'intention de gérer, ni l'idée de représentation parfois proposée, mais l'idée d'immixtion dans les affaires d'autrui, laquelle constitue l'élément irréductible.

Or, quant à cet élément, lorsque Laurent prétend que l'action *de in rem verso*, comme celle de gestion d'affaires, suppose nécessairement une immixtion dans les affaires d'autrui, c'est là une affirmation qui ne se trouve nullement justifiée.

Dégagée des liens du quasi-contrat de gestion d'affaires la notion d'enrichissement sans cause retrouve son ampleur, et sa véritable essence, qui est beaucoup plus haute. Et l'on a pu dire en vérité, que l'action du gérant contre le maître dont l'affaire a été enrichie n'est elle-même qu'une application particulière du principe général de l'enrichissement sans cause (4).

Donc, l'action *de in rem verso* a pour seul fondement juridique l'équité, notion traditionnelle et constante si nous rapprochons la for-

(1) cf. id. D. 1911-1-377, et la note de M. Planiol.

(2) Baudry-Lacant. et Barde, oblig. T. IV, N° 2849-II.

(3) Rev. Trim. 1921-1922. — « La gest. d'aff. dans la jurisprudence contemporaine ».

(4) Planiol, op. cit. T. II, N° 933.

mule de Pothier de celle d'Aubry et Rau, et celle de Toullier de celle de M. Ripert — notion souveraine, puisque loin d'être inféodée à une théorie légalement sanctionnée, loin d'être une annexe à telle ou telle institution, elle vaut par elle-même au moyen de l'action *de in rem verso* et préside au contraire à la majorité des relations juridiques.

Une dernière objection théorique peut être soulevée, non plus quant à la valeur juridique, mais quant à l'étendue du principe. Celui-ci est situé à la base de nombreux articles du Code que nous avons cités. En dehors de ces cas, en dehors de la loi positive, l'action *de in rem verso* par elle-même peut-elle être invoquée ?

Nous avons déjà dit qu'un des traits de l'action était son caractère de généralisation, *même en l'absence d'un texte général de principe*. Nul ne conteste plus la valeur juridique du principe, mais il faut y voir davantage, c'est-à-dire une règle générale de droit positif.

Sur ce point essentiel, également, l'accord s'est fait dans la doctrine, depuis Demolombe lui-même (1), Aubry et Rau, jusqu'aux annotateurs les plus récents. La restriction préalable de Demolombe doit perdre sa forme négative, puisqu'on peut affirmer que l'équité est devenue aujourd'hui, à elle seule, la source d'un droit ou d'une obligation. Qu'on se reporte à la définition d'Aubry et Rau, on y trouvera la même certitude. Dans une note au S. 1890-2-25, alors que le revirement de la Cour de Cass. ne s'était pas encore produit, et à propos de la gestion d'affaires, M. Naquet écrivait que pour qu'un droit prenne naissance « il n'est pas nécessaire qu'il ait été expressément dénommé par la loi, il n'est pas nécessaire que son acte de naissance ait été rédigé en termes formels par le législateur. Lorsqu'un principe se révèle dans telle ou telle de ses applications, sans avoir été au préalable emprisonné dans une formule légale, on est autorisé à le dégager de ses applications mêmes... Est-ce que tout le monde n'admet pas l'existence de l'action *de in rem verso*, bien que le droit dont elle découle n'ait pas reçu une estampille officielle ? (cf. Aubry et Rau et Demolombe). Et pourquoi ? C'est que, dans plusieurs cas particuliers, la loi consacre ce principe que

(1) Demolombe écrivait en effet, tout en adoptant le système de la gestion d'affaires : « L'équité ne saurait, à elle seule, sous un régime de lois codifiées comme le nôtre, devenir la source d'un droit ou d'une obligation, si l'application n'en est pas consacrée par un texte. Mais de si nombreux textes consacrent cette maxime, l'une des plus sacrées, qu'il n'y a en une telle matière rien d'excessif à dire que les textes qui la consacrent en sont seulement des applications démonstratives et doivent être étendues à tous les cas semblables »

*nul ne peut s'enrichir...* ». Nous citerons encore MM. Ripert et Tésièrè (2), pour qui on pourrait faire du principe « le fondement de tout le droit contractuel », et ils invoquent la théorie de la lésion, la théorie des récompenses, etc... De même Baudry-Lacantinerie et Barde, et M. Gény (3), qui établit que l'équité « consultée en soi est un des éléments objectifs qui déterminent les solutions requises par le droit positif ».

Tel est l'empire de l'action *de in rem verso*. Le principe que *nul ne peut s'enrichir* est sous-entendu dans notre Droit, ou, plutôt il le domine implicitement. Ce qui va sans le dire, répondait un jour Talleyrand, irait encore mieux en le disant. Ici, la grandeur et la suprématie immuable du principe d'équité tiennent lieu abondamment d'un texte plus ou moins analogue à l'art. 1382. Le Code n'a nulle part défini l'idée de faute; s'il n'a pas mis notre maxime en article de loi, c'est que celle-ci fait partie des quelques préceptes de droit naturel qui s'imposent à tout législateur, et n'ont pas besoin d'être inscrits dans le droit positif, parce qu'ils lui sont supérieurs.

Nous exprimerons encore une fois la nature théorique de l'« enrichissement sans cause, en disant que l'action qu'il engendre est une action *libre*, indépendante des textes divers qui la consacrent, et qui n'en sont que des exemples, sans plus de valeur, intrinsèquement, au regard de l'équité que les autres cas d'enrichissement sans cause non prévus par la Loi.

Et c'est même là, en définitive, le rôle primordial, le rôle normal de l'action *de in rem verso*, qui existe dans notre droit sans être écrite dans notre législation. *C'est de jouer lorsque la loi n'a rien prévu.*

Ces considérations théoriques sur le fondement de l'action nous ont paru nécessaires, afin de ne laisser planer aucune équivoque sur son application possible à *notre matière du fermier améliorateur*, où, *précisément, la loi n'a rien prévu.*

Avant d'étudier les effets de l'action *de in rem verso*, il importait d'en préciser la nature juridique, afin d'être assuré que les droits qu'elle sanctionne sont exactement de la nature de celui qui est invoqué par le fermier améliorateur. Car « il n'est pas vrai de dire, écrit encore M. Naquet du point de vue général, que la loi est muette et que le droit invoqué n'a aucune base légale, lorsque les textes prévoient des espèces semblables à celles qu'on examine.

(2) (p. 58). Op. cit.

(3) (p. 58). Gény, « méthodes d'interprétation et sources en droit privé positif ». Paris, 1900.

Les lacunes de la loi, ou plutôt les insuffisances matérielles de sa lettre, doivent alors être rationnellement suppléées, en s'inspirant de son esprit » (1).

Ce rôle de suppléance c'est celui de l'action *de in rem verso*. Cette base légale recherchée pour le droit invoqué par le fermier, c'est celle de l'enrichissement sans cause. Tel serait donc le fondement juridique du principe de l'indemnité de plus-value.

Alors, pratiquement, le fermier améliorateur pourra intenter l'action *de in rem verso* ?

Action « libre », mais non action prêtant à l'*arbitraire*, comme semblait le craindre Labbé; libre quant à son principe, mais non quant à son exercice. N'importe quel enrichissement ne donne pas ouverture à l'action; il y faut la réunion de plusieurs conditions, que nous précisons dans notre second paragraphe.

\*

\* \*

§ 2. — Le 15 juin 1892, la Ch. des Requêtes rendait l'arrêt mémorable, où, sur un pourvoi fondé sur la fausse application des principes de l'*in rem verso*, elle déclarait :

« Attendu que, cette action dérivant du principe d'équité qui défend de s'enrichir au détriment d'autrui, et n'ayant été réglementée par aucun texte de nos lois, son exercice n'est soumis à aucune condition déterminée; qu'il suffit pour la rendre recevable que le demandeur allègue et offre d'établir l'existence d'un avantage qu'il aurait, par un sacrifice ou un fait personnel procuré à celui contre lequel il agit ».

Pour la première fois, notre Droit reconnaissait l'existence de l'action *de in rem verso*, et l'équité comme une source positive d'obligations. Même, sur cet unique fondement de l'équité, la Cour Suprême pour son coup d'essai faisait un coup de maître : pour intenter l'action, aucune condition n'était requise — ou une seule, mais tirée des règles générales de la preuve, qui incombe au demandeur.

C'était une innovation considérable, et fort juste quant au fondement juridique de l'action, où l'arrêt rejoignait la formule classique d'Aubry et Rau, mais excessive dans ses conséquences pratiques. L'arrêt de 1892 a engendré toute une jurisprudence qui, systématisée par la Doctrine, a permis d'élaborer les conditions d'exercice de l'action.

(1) Note précitée au S. 1890 2-25.

Ces conditions, au nombre de quatre, peuvent être logiquement groupées sous deux chefs : un appauvrissement et un enrichissement, conditions d'ordre matériel — conditions d'ordre juridique : l'absence de cause, et l'absence de toute autre action.

a) L'enrichissement sans cause s'appréciant, somme toute, en une relation entre deux patrimoines, l'appauvrissement doit consister en une prestation sortie du patrimoine du demandeur. Soit également en un travail, en un sacrifice personnel de celui-ci. On aperçoit la multiplicité des hypothèses. « C'est un objet, une somme d'argent que l'on fait entrer dans le patrimoine d'autrui, une dette que l'on paie pour lui, une construction que l'on élève sur son terrain, des réparations que l'on effectue ou que l'on fait effectuer sur sa chose » (1). Etc... (cf. Paris, 26 juin 1899, S. 1901-2-167).

Bref, une valeur quelconque est sortie d'un patrimoine et entrée dans un autre. L'enrichissement peut revêtir des formes variées correspondantes : jouissance d'une chose mobilière ou immobilière (D. 1905-1-489. — S. 1909-2-1); amélioration par le demandeur d'un bien mobilier (D. 1906-2-191) ou immobilier (S. 1894-1-19); bénéfice retiré d'une dépense effectuée par le demandeur, etc... Le trait commun nécessaire est la *réalité* de l'enrichissement, lequel doit se traduire par une augmentation du patrimoine. Ainsi un avantage de simple commodité, ou un avantage moral ne suffiraient pas.

Celui qui intente l'action est tenu d'établir le lien entre son appauvrissement et l'enrichissement d'autrui. C'est le point important de ce premier groupe d'éléments de fait : la preuve du lien de causalité. A l'idée du rapport de cause à effet couramment admise, M. Bartin préfère la formule qu'il encastre dans la définition générale d'Aubry et Rau (2) : « la preuve d'une indivisibilité d'origine, indépendante des relations contractuelles de l'une quelconque des parties soit avec l'autre, soit avec un tiers, entre l'enrichissement de la première et l'appauvrissement de la seconde ». C'est que, dit-il, le rapport de cause à effet suppose plus ou moins succession de temps; or l'enrichissement peut naître de faits concomitants (S. 1909-2-1), hypothèse englobée dans l'idée d'une indivisibilité d'origine entre les deux termes.

Quoiqu'il en soit, l'enrichissement doit être la conséquence directe de l'appauvrissement. Souvent les Tribunaux ont rejeté l'action pour défaut de cette condition indispensable, le demandeur ayant bien prouvé l'enrichissement de l'autre, mais non qu'il fût la conséquence évidente de son fait. Cela écarte ce qu'on appelle parfois les

(1) Ripert et TESSIÈRE, *op. cit.*

(2) AUBRY ET RAU, *op. cit.*

« avantages indirects », dont l'exemple-type est fourni par un arrêt de Cass. du 31 juillet 1895 (S. 1896-1-397. — Aff. du ch. de Fer d'Arles à Fontvielle). Cela exclue de même l'enrichissement qui est, soit le « fait du milieu », soit le « fait de la nature ». Il est évident que celui qui en profite n'a pas à en répondre.

La preuve de ce lien de causalité se complique surtout lorsqu'un tiers est intervenu entre les parties. C'est le cas du marchand d'engrais, dans l'arrêt de 1892. C'est le cas de l'ouvrier ou de l'entrepreneur qui effectue des améliorations sur la chose louée, à la demande du locataire, qui devient insolvable. (Darmstadt, 20 avril 1895, D. 97-2-232 — contra Ch. civ. D. 1899-1-105). Nous n'insisterons pas sur cette question de l'enrichissement par l'intermédiaire d'un patrimoine interposé, puisque seules les règles de l'enrichissement direct concernent notre matière.

b) Il importe bien de ne pas confondre ce lien de causalité entre les deux éléments de fait, appauvrissement et enrichissement, et cette absence de cause, essentielle au succès de l'action, qui donne son nom à la source même d'obligations. En d'autres termes, l'appauvrissement doit être la cause *matérielle* de l'enrichissement, lequel doit être, d'autre part, *sans cause juridique*.

Il faut donner toute son importance à ce point de vue. Qu'est-ce que cette absence de cause ? C'est l'absence d'un « droit défini » de conserver l'enrichissement, et on a parfois suggéré de remplacer l'expression d'enrichissement sans cause par celle d'enrichissement sans droit. C'est en partant de cette idée simple d'une conservation illégitime du profit, que M. Planiol a construit son système de fondement quasi-délictuel de *l'in rem verso*; nous retrouvons ici ce qu'il y a d'exact dans son point de départ.

La notion de cause en général est une des plus incertaines du Droit, l'une de celles qui suscitent les divergences de doctrine les plus extrêmes. M. Capitant applique ici son critère de principe (1), suivant lequel, l'obligation n'étant qu'un moyen pour arriver à un but, dans la terminologie juridique le but s'appelle « la cause de l'obligation ». Donc, en notre matière, la cause dont il est question est le but poursuivi par celui qui a fait l'acte et qui s'est appauvri. Dans la gestion d'affaires, quelle serait la cause de l'immixtion dans l'affaire d'autrui ? c'est le but de la gérer utilement, sans que soit interdit au gérant le but d'un avantage personnel. Dans l'art. 1312, qui est une des applications légales de *l'in rem verso*, où il s'agit d'un contrat irrégulier passé avec l'incapable, celui-ci doit restituer ce

(1) Capitant, « De la cause des obligations ». Dalloz, 1923.

dont il s'est enrichi. Pourquoi ? Parce que, le contrat ayant été annulé, le but poursuivi par l'autre partie, c'est-à-dire la prestation à fournir par l'incapable, n'existe plus : l'enrichissement dont jouit l'incapable devient sans cause, ne se justifie plus. Il en est de même dans les autres cas prévus par la loi, par exemple l'art. 1673, ou l'art. 555. Mais sur ce dernier nous reviendrons plus loin.

Cette analyse, se rapproche au fond de celle de M. Rouast pour qui l'action *de in rem verso* n'est pas tant une action d'indemnité, puisque le vendeur n'y peut recevoir que la mesure du profit fait par le défendeur, qu'une action d'équilibre. Vue intéressante et juste, d'où l'auteur conclut que la cause est ici l'élément qui forme « la contre-partie, soit de l'enrichissement, soit de l'appauvrissement, et dont la présence a pour effet de les neutraliser » (2). Si cet élément fait défaut, si l'enrichissement se produit sans être compensé par un avantage concédé à l'autre partie, nous sommes en présence d'un enrichissement *sans cause*. Et on constate en effet, dans tous les arrêts qui ont admis l'action, que cette contre-partie fait défaut.

A l'inverse, la jurisprudence refuse l'action si le défendeur peut invoquer une juste cause d'enrichissement, ce qui constitue pour lui « un moyen péremptoire » de défense.

Cette juste cause, M. Martin la mentionne, lorsqu'il parle « de relations contractuelles de l'une quelconque des parties, soit avec l'autre, soit avec un tiers ». Et cela s'accorde (car, avec des nuances originales les divers systèmes doctrinaux se complètent les uns les autres) avec l'idée de « contre-partie » de M. Rouast, et avec celle de « droit défini » de M. Ripert. Un droit défini, comme une relation contractuelle, suppose en effet plus ou moins une contre-partie; et M. Ripert écrit : « De tels avantages étant réciproques, il n'y aurait aucun intérêt à mettre en branle un circuit d'actions qui ne s'arrêterait jamais. C'est donc cette idée de *réciprocité*, ou, mieux encore, de *normalité*, qui doit ici, comme en matière de responsabilité, limiter l'application logique de l'action *de in rem verso* » (3).

Pratiquement, il y a des cas très nets de justes causes, créant pour l'enrichi une sorte d'irresponsabilité civile : lorsque celui-ci se prévaut d'une donation ou d'un contrat. Et nous retrouvons la notion générale de la cause présentée par M. Capitant, laquelle est, dans un contrat unilatéral « tantôt le désir de rendre service, tantôt la poursuite d'un but désintéressé », et dans un contrat sy-

(2) A. Rouast. Rev. Trim. 1922. « L'enrichissement sans cause ».

(3) Ripert et Tessière, op. cit.

naMagmatique « la volonté d'obtenir l'exécution de la prestation promise » par le co-contractant (1).

Les Tribunaux ont surtout précisé cette notion à propos de contrats successifs, et, en premier lieu, du louage. Nous serons donc plus à l'aise pour voir, tout à l'heure, comment le cas du fermier améliorateur s'adapte à cette condition essentielle de l'action *de in rem verso*.

Y) Enfin, celui qui intente l'action ne doit avoir à sa disposition aucun autre moyen de faire valoir son droit.

Ce caractère de subsidiarité est celui qui limite le plus le domaine de l'action.

Référons-nous une fois encore à la formule d'Aubry et Rau passée telle quelle dans la jurisprudence : l'action n'est donnée « que dans les cas où l'appauvri ne jouit pour obtenir ce qui lui est dû d'aucune action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit ».

Ici c'est à la théorie de Demolombe que la pensée peut se reporter, tant il est vrai que cette construction de l'enrichissement sans cause ne s'est réalisée progressivement que grâce aux contributions de tous. Cet auteur avait marqué spécialement la nature auxiliaire de l'action (restreinte chez lui à un seul quasi-contrat). Douée d'une portée générale, celui-ci ne change par de nature.

Deux arrêts de la Ch. civ. soulignent le caractère subsidiaire de l'action : Ch. civ. 18 oct. 1898 (D. 1899-1-105), qui rejette l'action parce que le demandeur avait un débiteur direct contre qui agir; Id. 12 février 1923, D. 1924-1-129, et la note de M. Rouast, qui écrit : « On ne peut admettre davantage le remplacement d'une action de droit commun paralysée faute de preuves régulières (S. 1918-1-41)... L'action *de in rem verso* est destiné à compléter le droit, mais non à le rectifier contrairement à la volonté du législateur » (2).

Nous disions plus haut que la seule analyse du fondement juridique de l'équité permettait de bien voir le rôle de l'action, recevable quand la loi n'a rien prévu. Et si nous pensions que cette notion est précise, de même son application n'a rien d'arbitraire, les conditions exigées en sont la preuve.

Mais si l'action *de in rem verso* n'est pas « la doublure des autres actions régulières, et implique au contraire, l'absence de ces actions » (2), c'est qu'en effet ce ne serait plus au nom de l'équi-

(1) Capitant. op. cit. p. 31 et p. 53.

(2) Id. S. 1911-1 313 et la note de M. Bourcart.

té qu'elle armerait un appauvri démuné d'une voie de droit normale par sa faute ou par suite d'un obstacle juridique. Est-ce à dire, alors, que l'action ne jouera, — puisqu'en l'absence de toute action « naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit » — qu'entre deux personnes absolument étrangères l'une à l'autre ? Ne répondra-t-on pas, qu'une obligation ne peut se former ainsi ? Dans sa note au D. 1899-1-395, M. l'av. gén. Petiton a approfondi cette analyse du *vinculum juris* (1). Celui-ci réside ici dans « la relation directe de fait, soit entre deux personnes, soit entre l'une d'elles et la chose de l'autre ». Et l'annotateur ajoute : « Etant donné que telle est la règle suivie par les art. qui s'occupent explicitement de l'action *de in rem verso*, s'il se rencontre comme non prévu un cas *semblable*, c'est-à-dire un cas où la relation de fait sus-indiquée ait existé et ait eu comme résultat un gain en faveur d'une des parties, en même temps qu'une perte corrélatrice pour l'autre, il sera rationnel, par voix d'assimilation, d'accorder le droit à indemnité à la partie en perte contre la partie qui s'est enrichie ».

Nous sommes désormais en mesure de confronter la prétention à une indemnité du fermier améliorateur avec les conditions de l'action *de in rem verso*.

\*

\* \*

§ 3. — Dans les pages qui précèdent, le lecteur a pu spontanément rapprocher de la théorie de la *versio in rem* la situation du fermier dont le bail ne règle pas le sort des améliorations. En vue d'examiner cette conformité, il nous faut reprendre l'analyse rationnelle de la situation.

Nous ne nous étendrons pas sur la question de la matérialité des impenses. Nous savons que l'appauvrissement doit être réel et qu'il peut varier à l'infini. Il importe donc peu que les améliorations apportées au bien loué résultent d'un appauvrissement proprement dit, dépenses d'ouvrages, achats de matières fertilisantes, prix de main-d'œuvre, ou de ce que la jurisprudence nomme un « sacrifice personnel », c'est-à-dire d'un travail dû à l'activité et à l'industrie du preneur. Valeur sortie du patrimoine, ou valeur simplement née du fait du fermier, ces deux cas, si la preuve en est faite, peuvent indifféremment former la base de son droit.

(1) cf. Douai, 9 avril 1900. D. 1901-2-1.

Il en est de même de l'enrichissement. La seule dénomination classique « d'impenses utiles », renferme en elle-même l'idée d'un avantage. Il ne suffirait pas que cet avantage, à la sortie du fermier, soit pour le bailleur, de simple commodité ou d'agrément; du reste les aménagements qu'entreprend un cultivateur ont rarement cet objet, et, en tous cas, ce n'est pas pour ceux-là qu'il réclame une réforme de bail à ferme. Le fermier sortant prétend à une indemnité de plus-value; il est bien évident que, s'il n'y a pas de plus-value entrée dans le patrimoine du bailleur, le problème ne se pose même pas.

Il est aussi évident que la preuve du rapport de cause à effet entre l'impense et l'enrichissement ne saurait incomber qu'au fermier, par le seul fait qu'il est demandeur. Nous avons dit, d'ailleurs, que la question du lien de causalité matérielle ne présente quelque difficulté que lorsque l'enrichissement provient du chef d'une tierce personne interposée. Sans doute, les travaux, s'ils sont considérables, ont été effectués par un entrepreneur, ou même simplement par des ouvriers directement embauchés. Mais cela est tout à fait indifférent, c'est clair; le seul intermédiaire à considérer est celui qui intervient comme ayant accompli des actes juridiques qui ont intercalé son patrimoine entre ceux de l'enrichisseur et de l'enrichi.

Les conditions décisives sont celles qui sont proprement juridiques, et, en premier lieu, l'absence de cause, le caractère illégitime de l'enrichissement. C'est, de tous, le point le plus sensible, si sensible, à la vérité, qu'on n'y touche point sans blesser certains esprits. Excès de sensibilité, certes, aux yeux de celui qui ne regarde le problème qu'au point de vue du droit.

Dans quel cas l'enrichissement du propriétaire aura-t-il une cause ? Quand le bail aura prévu les améliorations, et décidé, par une clause spéciale, qu'elles devront accéder au bailleur, sans indemnité, à son expiration. Les conventions font la loi des parties. Nul ne peut prétendre alors que le profit retiré par le bailleur soit injuste : il est normal et voulu par les parties. Le droit de le conserver est opposable à tous, et notamment au fermier; les Tribunaux ont toujours rejeté dans cette hypothèse l'action *de in rem verso*, qu'il y ait eu ou non un intermédiaire, l'enrichi pouvant refuser de restituer aussi bien à l'intermédiaire qu'à l'enrichisseur. Ainsi un arrêt de la C. de Paris du 26 juin 1899, S. 1901-2-167 : « L'entrepreneur ne peut pas invoquer un quasi-contrat de gestion d'affaires, puisqu'il n'a été mis en cause qu'à la suite d'un contrat intervenu entre lui et le locataire, auquel seul il a fait con-

fiance, et il ne peut pas davantage se prévaloir de l'action *de in rem verso*, puisque le propriétaire ne s'enrichit pas au détriment d'autrui quand il profite d'avantages résultant d'une clause licite de son bail ».

Et de même un arrêt de la Ch. des Requêtes du 12 février 1923, D. 1923-1-64, qui rejette l'action « attendu que l'enrichissement reproché à de Choudens puise son origine et sa justification dans l'une des clauses du bail consenti par lui au sieur Chiron... ». — Id. cass. S. 1907-1-453, et S. 1912-1-309.

Cette jurisprudence, à notre avis inattaquable, est en effet aussi conforme à la lettre des conventions qu'à l'esprit de l'enrichissement sans cause, car une des conditions primordiales de celui-ci fait défaut. « Si le propriétaire peut, sans indemnité, bénéficier des améliorations réalisées par le locataire, écrivent MM. Baudry-Lacant et Barde (1), cet avantage a été certainement pris en considération dans la fixation du prix du loyer, de sorte que le propriétaire ne l'a obtenu que par un sacrifice équivalent. Cela revient à dire qu'en réalité il n'y a pas d'enrichissement ».

Si bien que notre hypothèse est à ce point certaine qu'elle correspond aux diverses analyses de la cause — selon M. Planiol, car le profit n'est pas illicite — selon M. Ripert, car le bailleur a un « droit défini » qui laisse supposer une réciprocité — selon M. Rouast car le bail contient dans ce cas une contre-partie quelconque en faveur du premier.

Mais si le bail est muet, si nous sommes dans le domaine du droit commun, ce qui est notre sujet même, où sont la juste cause, le droit défini, la réciprocité ?

Jusqu'au dernier jour de son bail, un fermier a effectué sur le fonds des améliorations coûteuses d'ordre cultural; il a fait des impenses utiles qui ont enrichi le sol. Le bail expire : à qui va profiter cet enrichissement ? Au bailleur. En vertu de quelle cause juridique ? Nous n'en voyons pas d'autre que le silence du bail et de la loi. Ce silence peut-il constituer une juste cause d'enrichissement ?

Le silence du bail ne le peut assurément pas. En dehors de ses stipulations expresses, un bail n'est pas susceptible d'obliger l'une quelconque des parties, il n'est jamais une source *implicite* d'obligations. Ses clauses sont sujettes à interprétation, elles engendrent des litiges, que les juges du fond apprécient. Mais quand, sur une question, il ne renferme aucune manifestation de volonté,

(1) Baudry-Lacantinerie, op. cit. T. IV.

cette omission n'offre pas de valeur juridique. Le fermier ne peut s'en prévaloir, nous le savons, pour en tirer un droit à indemnité, et le propriétaire pas davantage pour en tirer un droit à enrichissement. Si le bail ne dit rien, il est indifférent, et nous retombons dans le droit commun des principes généraux du louage.

Ces principes du louage, que nous avons analysés au début de notre étude, omettent radicalement de résoudre, dans un sens ou dans l'autre, le problème des impenses utiles. Ce n'est donc pas davantage en vertu du contrat de louage de choses que le bailleur s'enrichit. Le même raisonnement est applicable ici : le fermier n'a droit à rien, en ce qui concerne les améliorations du sol ; on en conclut que le bailleur a droit à ces améliorations. C'est une erreur certaine. Juridiquement, et à strictement parler, on peut dire qu'ils n'ont droit à rien ni l'un ni l'autre. Mais il faut bien que cette plus-value aille à quelqu'un ? Elle va au bailleur ou plus exactement elle reste au bailleur, mais non pour des motifs juridiques : pour des raisons matérielles, celle de son incorporation au fond. Et aussi parce que, dans une telle occurrence, c'est le demandeur, c'est-à-dire le fermier, c'est celui qui a besoin de réclamer qui subit le préjudice. Le bailleur profite donc de la plus-value, mais sans droit. C'est un résultat de pur fait.

Dans l'état actuel des textes, en effet, le bailleur ne pourrait invoquer à l'appui de son enrichissement aucune cause née du contrat de louage. Le Code, nous l'avons vu en détail (1), oblige le preneur à bien cultiver, à jouir en bon père de famille, à effectuer les réparations de menu entretien, à garnir sa ferme de bestiaux et ustensiles, à restituer à la fin du bail le bien loué dans l'état où il l'avait reçu, ou, si cet état n'avait pas été constaté, en bon état de réparations locatives. C'est tout ; et cela a pour objet de garantir au propriétaire la conservation exacte et normale de son héritage. Le droit que la loi accorde à ce dernier se mesure aux obligations du preneur. Ainsi, lorsque le bailleur exige et poursuit s'il le faut devant la justice, la remise en bon état de son bien, c'est en vertu des principes du louage ; il a droit à ce que le fermier lui rende la même valeur foncière qu'il lui avait concédée. Là s'arrête son droit, là se tait la loi. Si bien que si le fermier lui rend son fonds avec une plus-value, il reprend le fonds en vertu des textes légaux, et il reçoit la plus-value — au nom de quel droit ?

Il faut considérer ce fermier comme restituant au propriétaire, par la force des choses, au delà de ce qu'il doit — mai non par

(1) cf. Première Partie. Ch. I.

la force des textes, lesquels font défaut. Et il existe d'autre part, un texte conçu en termes généraux l'art. 1381, qui s'exprime ainsi : « Celui auquel la chose est restituée, doit tenir compte, même au possesseur de mauvaise foi, de toutes les dépenses nécessaires et utiles qui ont été faites pour la conservation de la chose ».

Cet article est relatif au paiement de l'indû, quasi-contrat considéré comme l'une des applications légales du principe que *nul ne doit s'enrichir*. C'est pourquoi nous le citons. On a discuté sur la rédaction de ce texte, surtout sur le mot unique de « conservation » opposé aux deux termes d'impenses nécessaires et utiles. Et l'on a dit qu'il ne visait que les impenses nécessaires puisqu'elles seules ont pour objet la conservation de la chose. Nous ne voyons pas pourquoi on n'envisage pas successivement comme le fait la lettre du texte, les impenses nécessaires, puis les impenses utiles. En tous cas, on s'accorde à donner au mot « nécessaire » un sens très large, et le résultat pratique n'en est pas modifié.

L'art. 1381 a pour base matérielle la situation d'un tiers qui a fait des impenses sur la chose d'autrui; laissons de côté les impenses nécessaires. Pour les autres, le texte ne distingue pas entre elles. S'il s'agit de constructions ou plantations élevées sur le fonds répété, on appliquera la solution de l'art. 555, avec l'alternative prévue en cet article selon que l'*accipiens* aura été ici de bonne ou de mauvaise foi, tout comme le possesseur. Et s'il s'agit d'améliorations proprement dites il en sera tenu compte selon le principe qui gouverne cette matière.

« La règle générale, écrivait Demolombe, est donc ici, comme toujours, que l'indemnité pour cause des impenses utiles est due jusqu'à concurrence de la plus-value qu'elles auront procurée à la chose ». On fera observer que le cas d'un paiement fait sans cause et sujet à répétition n'a rien de commun avec celui de la restitution du bien loué à la fin du bail. Certes, et il faut entendre que nous ne parlons pas des art. 1376 et 1377, qui posent le principe de la répétition de l'indû, mais du seul art. 1381, qui traite en quelque sorte, d'un enrichissement sans cause à rebours. Avec les art. 1376 et 1377, c'est celui qui ne restituerait pas la chose payée indûment qui s'enrichirait sans cause. Avec l'art. 1381 c'est le restitué qui s'enrichirait, s'il ne tenait pas compte des améliorations. Là existe l'analogie juridique avec le cas du bailleur qui profite d'une plus-value du bien loué.

Dans les deux hypothèses, il y a restitution au delà de ce qui est dû, livraison du corps certain qui fait l'objet de l'obligation avec quelque chose en sus. Ce quelque chose, par cela même qu'il excède,

qu'il dépasse les justes bornes de l'obligation, n'est plus régi par elle: ce surcroît de livraison ne s'appuie, plus sur une cause juridique. C'est pourquoi l'art. 1381, fondé sur l'unique maxime d'équité, décide qu'il en sera tenu compte à l'enrichisseur.

Un autre cas législativement prévu et auquel d'ailleurs se réfère l'art. 1381 dans son application, est encore plus proche de notre point de vue et plus probant : c'est l'art. 555 lui-même.

Le principe d'équité a dicté cet art., de même que l'art. 1381, que les art. 861 et 1673. On dit couramment que l'art. 555 est fondé sur le droit d'accession (1). Ici encore il faut s'entendre. L'art. 555 est à double face : les constructions faites par le locataire deviennent la propriété du bailleur (s'il les conserve) en vertu de l'accession; la somme versée en échange au locataire l'est en vertu du principe de la *versio in rem*. Qu'il y ait là une application de l'enrichissement sans cause, cela ne peut faire aucun doute : tous les auteurs l'affirment (1). L'art. 555 est un texte d'équilibre entre deux patrimoines.

Or, s'il y a une absence de cause, que le législateur sanctionne en accordant au possesseur — et au locataire par analogie — un droit compensatoire, dans le cas de constructions, la même absence de cause, qu'on le veuille ou non, se retrouve forcément, dans le cas de simples améliorations. On prétend qu'il est très difficile de savoir si des travaux d'ordre cultural occasionnent ou non une plus-value. Cela, c'est une tout autre question, que nous examinerons. Nous supposons la plus-value établie. Le fait qu'il y ait un texte dans le premier cas, et qu'il n'y en a pas dans le second, importe peu, nous l'avons expliqué, quant à la question de principe qui la seule que nous considérons ici. Et nous nous demandons comment il serait possible d'établir qu'il existe une différence de nature juridique entre la plus-value née du fait de constructions et la plus-value née du fait d'améliorations. Elles sont toutes deux identiques. Et s'il n'y a pas de juste cause à la première, et la loi le prouve, il ne peut y en avoir une à la seconde.

C'est ce que disait déjà M. Planiol, dans sa note au D. 91-1-49, précitée. Le raisonnement est le même, qu'il s'agisse d'une acquisition de propriété par voie d'accession ou d'une simple plus-value procurée par l'accomplissement d'un travail. C'est l'évidence même.

— Reste à examiner la dernière condition requise pour l'exercice

(1) cf. L'étude de la théorie de l'accession appliquée au preneur, *suprà*, 1<sup>re</sup> Partie, Ch. II.

(1) cf. C. de Grenoble, 23 juin 1891. D. 92-2-309. (motifs).

de l'action *de in rem verso* : l'absence de toute autre action. Elle dérive ici de tout ce qui précède.

Il a été assez dit que les règles du louage ne donnaient au fermier améliorateur aucun moyen de droit ! (2). S'il existait une action naissant d'un contrat ou d'un quasi-contrat, l'action *de in rem verso* serait irrecevable. Certes, et non seulement celle-ci, mais c'est la réforme même du bail à ferme qui serait sans objet. Cette condition est présupposée, du seul fait qu'existe le problème de l'indemnité de plus-value au fermier sortant.

— *Objection possible du principe* : elle se rattache à l'idée que nous avons déjà réfutée tout à l'heure, suivant laquelle le silence de la loi équivaldrait à une négation de principe de toute indemnité.

Il équivaut à un refus pratique d'indemnité. (Puisque c'est même par suite de cette absence d'action que peut jouer l'action *de in rem verso*). Mais certains adversaires de la réforme semblent, assez confusément d'ailleurs, vouloir transformer cette lacune littérale en une opposition de principe, et prétendre que si la lettre du Code est telle, c'est que l'esprit du contrat de louage est incompatible avec un droit du fermier sur la plus-value.

Cette objection, si on prend soin de la préciser, paraît trouver une sorte de confirmation dans les arrêts de la C. de Douai (1) où il est dit que « ni la loi actuelle, ni la convention ne permettent d'attribuer au fermier sortant la plus-value qu'il a pu procurer au fonds », par des travaux quelconque de culture, « système, ajoutent les juges, qui n'est pas juridique ». Et pour quel motif ? Afin d'y voir un peu clair, nous groupons nous-mêmes les arguments possibles sous les trois chefs suivant :

1° Le fermier ne fait que remplir ses obligations contractuelles. Si cette affirmation était vraie, il en faudrait conclure : d'abord que le bailleur ne s'enrichit pas sans cause — ensuite que l'action *de in rem verso* irait à l'encontre de règles législativement établies, ce qui ne se peut.

Mais il est impossible d'admettre cette thèse, qui, à son tour, ne nous paraît pas juridique, bien qu'elle ait été consacrée par une jurisprudence.

Toute opinion peut être soutenue, qui ne serre pas de près le problème. L'argument soi-disant inclus dans les arrêts de Douai peut être réfuté au moyen du critère général de M. Ripert relatif à la réciprocité, ou, mieux encore, à la normalité de l'acte. Quand

(2) Nous y avons consacré à peu près toute la 1<sup>re</sup> Partie de cette étude.

(1) cf. *suprà* 1<sup>re</sup> Partie Ch. II. § 4.

le jugement du Trib. de Lille confirmé par la Cour, décide « qu'en chargeant le sol des engrais nécessaires jusqu'à la fin de son exploitation, le fermier ne fait que remplir les obligations qui lui sont imposées, dans tous les cas, par l'art. 1778 C. civ. », et qu'en conséquence il déclare le demandeur mal fondé, il ne fait en cela qu'une exacte application des règles du louage. Nous n'en disconvenons pas, mais que prétend-t-on conclure ? Que ces règles interdisent au fermier d'invoquer le principe même de l'enrichissement sans cause ? Dans la dite espèce il n'y avait pas d'enrichissement sans cause. En le chargeant d'engrais, le fermier avait entretenu le sol; il ne l'avait point enrichi; ses dépenses rentraient « dans l'exploitation normale de l'immeuble » (2), et cette exploitation-là ne lui confère aucun droit à indemnité, bien entendu. Si donc, dans ce cas, sa prétention fut repoussée, ce n'est pas que les règles du contrat de louage s'opposent à ce principe de l'enrichissement sans cause, c'est que l'enrichissement du bailleur avait une cause — autrement dit qu'il n'y avait pas d'enrichissement.

Aussi bien, le fermier améliorateur « n'est pas celui qui donne à la culture des soins ordinaires et diligents. Les achats d'engrais que le fermier dont il s'agit avait effectués, ce sont des dépenses d'exploitation, non ce que la loi nomme des « impenses utiles ». Cette expression a un sens rigoureux qu'il faut respecter. Ces dépenses d'engrais étaient utiles, mais à qui ? Au fermier. Les seules impenses dont s'occupe la loi sont celles qui sont utiles à l'autre partie, au maître dans la gestion d'affaires, au vendeur à réméré dans l'art. 1673, au bailleur dans notre matière, etc. Les autres sont manifestement impuissantes à créer un lien de droit.

Si les arrêts de la C. de Douai, de même que celui de la même Cour du 31 août 1877 (S. 78-2-150), présentent un intérêt théorique, ce n'est pas celui qu'on y désire trouver. On voit qu'ils servent au contraire à éclairer davantage la notion des impenses utiles, c'est-à-dire des améliorations, c'est-à-dire des travaux non régis par les obligations *normales* du fermier comportant d'une façon ou d'une autre une *réciprocité* de la part du bailleur, des seuls travaux, en d'autres termes, susceptibles d'engendrer une plus-value.

D'où il résulte, de cette distinction essentielle, que l'action *de in rem verso* demeure bien ici une action subsidiaire, servant « à compléter le droit (du louage), mais non à le rectifier contrairement à la volonté du législateur » (1).

2° Le fermier agit dans son propre intérêt.

(2) M. Naquet, note au S. 1910-1-425.

(1) Note de M. Rouast précité, D. 1924-1-129.

C'est le second argument présenté, et contenu d'ailleurs lui aussi dans les arrêts de la C. de Douai.

Le fait que le fermier profite lui-même pendant une certain temps, des améliorations qu'il effectue constitue-t-il un obstacle de principe à l'admission de l'action *de in rem verso* pour le surplus du profit que ces mêmes améliorations procureront au propriétaire à l'expiration du bail ? Certainement non ; il n'a jamais été dans les conditions de l'enrichissement sans cause que le profit soit exclusivement réservé à l'enrichi.

Rappelons encore une fois que l'action *de in rem verso* est une action d'équilibre. Une preuve excellente en est fournie, selon l'application de l'art. 1381, lorsque l'indû a eu pour objet un corps certain sur lequel l'accipiens a fait des impenses utiles. Lorsque des détériorations auront été commises de son chef, celles-ci viendront en compensation des améliorations jusqu'à due concurrence, le demandeur en répétition n'étant tenu que de l'excédent des dernières. Les unes et les autres sont donc appréciées d'une façon similaire.

Le rôle de l'action *de in rem verso*, qui est d'équité, ne l'oublions pas, est justement d'introduire dans les rapports entre bailleur et preneur ce même équilibre que les dispositions légales du louage ne ménagent pas suffisamment. Equilibre entre les détériorations et les améliorations : c'est l'espèce jugée par la Ch. des Req. le 23 nov. 1908 (S. 1910-1-425, D. 1912-1-217 — et aussi à l'intérieur de chacune de ces catégories. Si le fermier s'est enrichi lui-même en améliorant le fonds, c'est justice. Cela peut amortir plus ou moins son appauvrissement, mais n'a aucune influence juridique sur l'enrichissement ultérieur du propriétaire, lequel doit être, lorsque l'action est intentée, *actuel* et *certain*. (cf. Lyon. D. 1906-1-132). Ce caractère d'appréciation actuelle est un des traits qui distinguent la *versio in rem* de la gestion d'affaires.

Le fermier, dit-on, n'a eu en vue que son intérêt. Cela importe peu, car on ne lui demande ici aucune intention d'enrichir autrui, et il n'y a pas de différence entre l'enrichissement qui a été procuré sciemment ou sans le vouloir. L'action *de in rem verso* est bien plus une action entre deux patrimoines, surtout dans notre cas, qu'entre deux personnes. Par conséquent, le but poursuivi par l'auteur de l'acte, ne touche en rien le principe sur lequel l'action repose (1).

(1) Ch. Req. 16 juillet 1890, D. 91-1-49, arrêt précité qui voit dans le fait de construc. et plant. une gestion d'affaires, alors qu'il faut y voir un cas d'enrichissement sans cause (note de M. Planiol). Mais l'arrêt décide que le bailleur devra en tenir compte, *quoique ce résulte*

Au surplus, reprenons l'argument de l'art 555. La loi ne s'y préoccupe pas de savoir si les constructions et plantations ont profité au locataire pendant le bail, du moment qu'elles existent encore à la sortie du fermier. Il en est de même ici.

3° On prétend, enfin, que la reconnaissance d'une indemnité au fermier sortant porte atteinte au droit de propriété du bailleur.

Celui-ci, dit-on, sera peut-être contraint de payer au fermier améliorateur une somme importante, parfois considérable, supérieure à ses ressources disponibles; forcé de réaliser et de vendre pour y faire face, en tous cas obligé de subir dans la disposition de sa fortune un trouble certain, le bailleur voit l'action d'équité dépasser son but et engendrer, à son encontre cette fois, une injustice. Avec un tel système, les inconvénients abondent, non moins que, sur ce thème, les développements des adversaires d'une réforme.

Comme ces développements comportent une large part de littérature, et que nous ne discutons ici que d'un problème juridique, nous les résumerons dans la proposition suivante : on ne devient pas débiteur contre son gré, sans lien de droit.

Il convient de noter que nous ne parlons toujours que des améliorations pour lesquelles n'existe aucune disposition légale, c'est-à-dire d'ordre cultural, à propos desquelles plus spécialement nous étudions les règles de l'action *de in rem verso* en l'absence de texte. La question, plus pratique que doctrinale, du consentement du bailleur aux améliorations dites foncières sera examinée plus loin en même temps que les modes d'application du principe de l'indemnité. Présentement nous poursuivons la justification du principe en lui-même : et c'est sous le jour du respect dû au *principe* de la propriété, et d'une atteinte strictement juridique à ce principe, que nous présentons l'objection (1).

Celle-ci ne quitte pas, somme toute, le terrain de l'argument

*tat ne soit pas entré dans les prévisions des parties.* Plus formellement encore. cf. arrêt Req. 18 juin 1872 : « Attendu que les obligations réciproques qui peuvent naître du quasi-contrat de gestion d'aff. naissent du fait même de la gestion et de la loi, et non de l'intention des parties; qu'il importe peu que celui qui a fait l'acte de gestion ait entendu agir tout à la fois de son intérêt personnel et de l'intérêt d'un tiers ». De même en notre matière : les obligations naissent du fait même de l'enrichissement et non de l'intention des parties, et il importe peu que l'enrichisseur ait entendu agir dans son propre intérêt, du moment que son acte a enrichi autrui.

(1) En ce qui concerne le rôle de la propriété foncière à l'égard de l'utilité sociale d'une réforme, v. ch. précédent-3- et infra au ch. I de la 3<sup>e</sup> Partie, relatif au caractère obligatoire de l'indemnité et à la discussion que cette question suscite.

précédent, et, ramenée à sa seule expression juridique, elle traite encore du rôle du consentement dans la théorie de l'enrichissement sans cause.

Il faut répondre à nouveau que l'action *de in rem verso* ne comporte aucun élément intentionnel, pas plus de la part de l'enrichi que de celle de l'enrichisseur. S'il est indifférent que le fermier n'ait pas eu pour but de procurer un avantage au bailleur, il est inutile pour l'exercice général de l'action que l'enrichi obligé de restituer ait au préalable manifesté sa volonté. Oserons-nous dire que pour se laisser enrichir au moyen d'autrui, il n'est besoin ni de volonté ni de capacité ? Juridiquement on ne demande à l'enrichi ni l'une ni l'autre.

Quel est donc alors le fondement de l'obligation de restituer, en notre espèce de payer une indemnité au fermier, si celle-ci ne résulte pas, ce qui est la vérité même, d'un accord de volonté ? Les adversaires de l'indemnité emploient le mot d'expropriation de la propriété foncière ; de tels mots, sur la question de principe (2), ne sont qu'une source d'idées fausses.

La Doctrine a proposé certaines explications tout abstraites de ces obligations formées en dehors de tout consentement. « M. Demogue (3) voit, dans l'obligation de restituer qui pèse sur l'enrichi, se développer l'idée d'interdépendance des individus. En vertu de cette interdépendance, on peut devenir créancier par une volonté unilatérale. Il suffit que je vous aie procuré une valeur sans cause pour que vous soyez, malgré vous, mon débiteur » (4).

Mais cette théorie, située à l'extrême opposé de l'individualisme du Code, va à l'encontre de la notion de respect et d'indépendance de la volonté, unanimement admise par le droit positif.

De même ne peut-on accepter ici la théorie de la responsabilité civile de M. Tessière, et du principe « qui a créé le profit doit en bénéficier ». Est-ce à dire qu'à cette responsabilité du bailleur fondée sur le risque il faille préférer celle fondée sur l'idée de faute ? Pas davantage, nous l'avons dit à propos de M. Planiol : la majorité des cas d'enrichissement sans cause n'ont vraiment rien d'illicite.

Alors il est à la fois plus prudent et plus efficace de s'appuyer sur les principes du droit positif, sur ceux dont s'inspire la juris-

(2) Nous verrons qu'ils peuvent acquérir une raison d'être occasionnelle en face de certaines conséquences exagérées que l'on prétend tirer à tort du principe. cf. 3<sup>e</sup> partie, ch. II.

(3) Demogue, « Notions fondamentales de droit privé ».

(4) M. Possa, « L'enrichissement sans cause ». Thèse, Paris, 1916.

prudence, et qui sont suffisamment concluants. Une obligation extra-contractuelle et extra-délictuelle repose cependant sur un lien de droit. Ce lien de droit naît en notre matière de la relation directe de fait qui existe entre le fermier et le patrimoine du bailleur, et dont nous avons déjà parlé à la fin de notre parag. 2 (1). Obligation née parce qu'une valeur est passée d'un patrimoine dans un autre, c'est le propre, avons-nous souligné, de l'action *de in rem verso*; et les Tribunaux appliquent cette théorie toute objective parce qu'elle est incluse dans les art. de la loi qui traitent explicitement de la *versio in rem* (2), par exemple dans l'art. 555, dans l'art. 2175 qui reconnaît au tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué le droit de répéter les améliorations jusqu'à concurrence de la plus-value, et qu'elle doit être ainsi étendue à tous les cas non prévus; cela élargit notablement le champ d'application de l'enrichissement sans cause; « en effet, écrit M. Possa, si le seul fait qui détermine l'obligation légale de restituer est le rapport entre deux patrimoines, il s'ensuit que : 1° cette obligation pourrait naître dans la personne des incapables, alors même qu'ils n'auraient pas le discernement; 2° c'est inutile d'examiner l'acte du demandeur; il a pu enrichir le défendeur par sa faute même, le défendeur n'en restera pas moins tenu dans la mesure de son enrichissement » (3).

L'analyse que nous avons faite plus haut des conditions générales d'exercice de l'action *de in rem verso* renfermait déjà les réponses ci-dessus aux diverses objections qu'on élève couramment contre le principe même de l'indemnité de plus-value. Cette analyse générale était nécessaire, parce que cette grande théorie de l'enrichissement sans cause pour être féconde a besoin d'être claire. Mais nous avons estimé qu'il convenait d'en reprendre certains éléments plus spécialement méconnus par les objections qui précèdent, afin de dissiper ce que celles-ci ont d'équivoque, et d'en montrer, à la lumière du droit, l'inconsistance.

\*

\* \*

#### § 4. — Quels sont enfin, les effets de l'action *de in rem verso* ?

(1) cf. Parag. II P. 97 et la note de M. l'av. gén., Petiton au D, 1889-1-393.

(2) D'où il ne faudrait pas conclure que, parce que l'oblig. de l'enrichi naît *propter rem*, l'action *de in rem verso* est une action réelle; c'est une action personnelle, qui a pour objet un droit de créance.

(3) Possa, thèse cit. P. 172.

Ils sont une vérification nouvelle de notre thèse que l'indemnité au fermier sortant a bien pour fondement juridique le principe de l'enrichissement sans cause, puisque ses effets sont exactement ceux que comporte l'indemnité de plus-value.

Il a été fait sans cesse allusion, ci-dessus, au résultat que poursuit l'enrichisseur qui intente l'action : il ne peut réclamer que la valeur dont le défendeur s'est enrichi à ses dépens. Telle est la différence pratique avec la gestion d'affaires, qui provoque le remboursement de toutes les dépenses utiles ou nécessaires (art. 1375).

Pour apprécier l'utilité de la dépense faite par le gérant on se reportera donc au jour où elle a été faite; peu importe que le profit ait disparu. Pour apprécier l'importance de la *versio in rem*, on se place au jour seul où l'action est exercée (1), — c'est-à-dire, en notre matière, à l'expiration du bail.

Ainsi le profit réalisé par l'enrichi fixe l'étendue de la restitution, la plus-value procurée au bailleur le montant de l'indemnité. Jusqu'à concurrence de la plus-value : ces mots sont revenus constamment sous notre plume, et dans nos citations d'auteurs et d'arrêts. « Etant le fondement de l'action, l'enrichissement en est par conséquent la mesure » (Ripert).

Donc la somme effectivement déboursée par le fermier n'entre pas en ligne de compte. L'action n'a pas trait aux impenses, elle a trait aux impenses *utiles*, en tant qu'*utiles*. Si les ouvrages, si l'activité particulière du fermier, si les frais anormaux de culture et d'aménagement n'ont produit aucune utilité appréciable, tant pis pour lui; il les supporte seul. Et si les débours, ce qui est fréquent, dépassent la plus-value, il supporte cette différence. « La règle d'équité qui défend de s'enrichir aux dépens d'autrui ne va jamais, pas plus dans le cas de bonne foi que dans celui de mauvaise foi, jusqu'à obliger à rembourser au delà de la plus-value, la seule chose dont on se soit enrichi... » (2).

Ainsi, l'introduction d'une indemnité de plus-value dans le bail à ferme dérive directement, naturellement du seul fondement juridique qui puisse être assigné à cette indemnité : l'enrichissement sans cause.

Bien qu'il repose sur ce même fondement, si l'art. 555 ne tranche pas le problème des constructions et plantations par la solu-

(1) C. de Lyon, 11 janv. 1906. D. 1906-2-132 : « il faut se placer non pas au jour où se sont produits les faits qui ont donné lieu au litige, mais au jour où l'action a été intentée. ».

(2) Larombière, T. VII.

tion de l'action *de in rem verso*, c'est qu'intervient dans cet art. une notion étrangère à la *versio in rem*, celle de la bonne et de la mauvaise foi, qui en modifie les effets. Nous avons exprimé l'opinion, en analysant ce texte (1), qu'il y avait lieu de le regretter, et que, dans le cas du possesseur de mauvaise foi, auquel le locataire est assimilé, le remboursement intégral de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre. « sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir », est une solution éminemment critiquable. La situation du fermier constructeur d'après l'art. 555 est beaucoup plus favorable que celle que lui aurait donnée l'action *de in rem verso*. Solution critiquable par son exagération pratique, et également du double fait que le droit de ce constructeur naît d'une *versio in rem*, et qu'à côté de lui le constructeur de bonne foi est moins favorablement traité, puisqu'il est susceptible de ne recevoir, lui, que l'équivalent de la plus-value.

Or, cet équivalent (2) est la seule chose à laquelle puisse prétendre l'auteur d'améliorations non enlevables, et la seule que commande l'équité. Il en devrait être de même lorsqu'il s'agit d'améliorations que l'on peut enlever, et on ne s'explique pas théoriquement, sinon par la force littérale de la loi, pourquoi une même cause juridique produit ces effets différents. Nous ne l'avons expliqué que par ce fait que l'art. 555 n'est pas destiné, tel qu'il existe, à être appliqué en matière de louage, et que c'est devant l'impossibilité manifeste d'assimiler le preneur au tiers de bonne foi qu'on le met au régime, qui se trouve être de faveur, du tiers de mauvaise foi. Mais on voit combien est étrange et arbitraire cette intervention d'une bonne ou d'une mauvaise foi lorsqu'il s'agit du preneur, et dans un domaine juridique où l'intention des parties ne joue aucun rôle et où l'obligation unilatérale du bailleur ne prend naissance que dans une relation patrimoniale suffisante.

Il serait donc souhaitable, à notre point de vue, et nous y reviendrons, que la réforme présente du bail à ferme unifîât, sur cette question de principe, des droits à indemnité issus d'une source unique. Si, comme nous espérons l'avoir montré, le principe que *nul ne doit s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui*, principe non seulement d'équité, de droit naturel, mais de droit positif, constitue le fondement général de toutes les impenses utiles, c'est à l'ensemble de ces impenses que les règles et les effets de ce principe doivent s'appliquer.

(1) cf. *suprà*, 1<sup>re</sup> Partie, ch. II.

(2) La notion d'équivalence, disait Ihering est à la base du commerce juridique moderne.

Dans la masse des améliorations qu'un fermier peut effectuer, des modalités de détail pratique sont nécessaires. Mais elle ne seront judicieusement déterminées que par rapport aux obligations traditionnelles du louage, selon la mesure où elles affectent ou modifient la forme du bien loué. Si, alors, certaines conditions sont imposées à telles améliorations, et non à telles autres, ce ne sera là qu'en vertu du caractère subsidiaire de l'action d'enrichissement, destinée à combler les lacunes de la loi, mais non à rectifier les dispositions légales préexistantes. Ces distinctions ne résulteront plus de la nature intrinsèque de telle catégorie d'améliorations, d'un de leurs éléments matériels pris en soi, par exemple du point de savoir si elles peuvent ou non être enlevées, façon de distinguer qui n'est pas juridique. Nous savons que les effets de l'action *de in rem verso* ne varient pas selon la matérialité de l'acte d'enrichissement, ne sont pas conditionnés par les détails techniques des impenses faites. A quelles bizarreries aboutirait-on ! Nous en avons offert au lecteur quelques exemples en analysant les solutions actuelles de la jurisprudence relatives au fermier améliorateur.

La supériorité du critère juridique sur le critère matériel saute aux yeux. Autant celui-ci est peu fondé, autant il est d'une exacte compréhension de l'action *de in rem verso* d'en adapter les effets, lorsqu'elle intervient entre deux personnes déjà unies par un rapport de droit, aux règles légales ou conventionnelles nées de ce rapport préalable, chaque fois que les uns et les autres se trouvent en contact. Ainsi, en notre matière, les améliorations qui engendrent l'enrichissement sans cause sont subordonnées à l'observation des art. 1728 et 1729 qui obligent le preneur à user de la chose suivant sa destination.

Ainsi comprise, la théorie de l'enrichissement sans cause régissant tout le domaine des impenses utiles, n'offre, à notre avis que des avantages. Elle seule en constitue le fondement et l'armature juridique, d'une façon qui respecte en même temps l'équité et les dispositions du contrat de louage; et, partant, elle seule éclaire cette matière d'une idée directrice, à la lumière de laquelle s'expliquent et se définissent, dans leurs justes limites, les divers droits en présence, et non plus en opposition, et se peuvent résoudre les difficultés d'application d'une façon à la fois féconde, souple et logique.



**TROISIEME PARTIE**

**LA NECESSITE ET LES LIMITES  
D'UNE INTERVENTION LEGISLATIVE**



## CHAPITRE I

### La nature d'une réglementation légale.

1. — Nous venons de montrer que le fermier sortant améliorateur pourrait agir en indemnité par l'action *de in rem verso*. Est-il donc, alors, besoin d'une réforme ? Est-il surtout besoin d'une réforme de texte, c'est-à-dire d'une loi ?

La généralité des auteurs estiment que le fermier qui a effectué des améliorations incorporées au sol n'a aucun moyen de faire valoir ses prétentions devant la justice. Ils s'appuient dans cette opinion sur l'attitude précisément des Tribunaux, qui, nous l'avons exposé, n'accordent point de compensation au fermier sortant. Et s'ils sont d'avis que cette jurisprudence négative est défectueuse, ils pensent que dans l'état actuel des choses elle ne peut pas être différente. Ainsi M. le professeur J. Hitier écrit tout récemment : « A vrai dire, nous ne voyons pas, comment, sous peine de se substituer au législateur et de faire la loi à sa place, les Tribunaux auraient pu admettre une autre solution et reconnaître aux fermiers un droit que le Code ne leur avait pas reconnu » (1). « Jurisprudence obligée de s'en tenir à la lettre des textes », dit-on encore. En vertu des textes, et selon la loi, nous avons écrit nous-même que la jurisprudence est liée, et impuissante.

C'est par une analyse rationnelle, et non par la simple constatation de ce qui est, que nous nous sommes permis, en second lieu, de penser que le fermier possède un moyen de droit indépendant des textes, une action extra-légale bien que faisant partie du droit positif, qui est l'action *de in rem verso*. Nous avons développé les motifs purement juridiques qui nous font croire que la conclusion générale à laquelle nous sommes parvenus, c'est-à-dire la théorie de l'enrichissement sans cause dominant la matière des impenses utiles, n'est pas une affirmation plus ou moins aventurée, mais qu'elle est bien fondée.

(1) « Journal d'Agriculture pratique », N° du 24 déc. 1927.

Nous ajouterons ici qu'il nous semble, en effet que les raisonnements des auteurs ne vont pas toujours jusqu'au bout de leurs conséquences. Si, comme la plupart l'écrivent, la solution de la jurisprudence viole le principe que *nul ne doit s'enrichir au détriment d'autrui*, si ce principe est ainsi à la base d'un droit d'indemnité du fermier, quelles raisons font que le raisonnement s'arrête là, puisque ce principe n'est pas que d'équité et de droit naturel, mais de droit positif ? La conclusion doit être exacte, si les prémisses le sont. Or nul ne conteste aujourd'hui que le fait de l'enrichissement sans cause soit par lui-même une source d'obligation. Si donc on admet que la plus-value née des impenses enrichit sans cause le propriétaire, il faut admettre qu'une obligation de restituer naît à la charge de ce dernier, et il faut reconnaître au fermier la possibilité de répéter cet enrichissement par l'action *de in rem verso*.

Nous faisons cette remarque, qui résume notre analyse précédente, parce que cet enchaînement d'idées nous paraît rigoureusement logique. On sait, au surplus, que, considérées en elles-mêmes, les conditions de la *versio in rem* se trouvent satisfaites dans le cas du fermier améliorateur. En définitive dans *l'état actuel des textes*, et en vertu de cette action *qui se passe de texte*, le fermier ne serait donc pas désarmé ? Nous sommes obligés de constater que, si c'est bien là notre conviction, celle-ci n'est pas partagée non plus par la jurisprudence.

Sans doute, il est possible de trouver, çà et là dans les décisions de justice, des allusions à une indemnité pour impenses autres que des constructions, sans que soit nettement indiqué le fondement qui l'autorise. Nous avons cité quelques-unes de ces indications plus ou moins approfondies : un arrêt de la Ch. des Requêtes du 1<sup>er</sup> août 1859 (S. 60-1-67), où il est dit incidemment : « Attendu qu'il a été à bon droit reconnu que si le preneur a droit à une indemnité à fin de bail pour les additions et améliorations faites à la chose louée... », l'arrêt de la Ch. Civile au D. 1865-1-358, selon lequel les améliorations identifiées avec le sol » ne donnent lieu qu'à une indemnité de plus-value », en vertu, dit la note, d'une gestion d'affaires, dont l'action *de in rem verso* était alors, on s'en souvient, considérée comme un succédané ; ce sont, dans le même sens, les arrêts précités, Req. 16 juillet 1890 (D. 91-1-49), et Req. 20 déc. 1910 (D. 1911-1-377) et la note de M. Planiol). Si elles ne sont pas négligeables, ces indications sont cependant peu concluantes, et plus des possibilités que des décisions. Encore devons-nous avouer que la plus nette, c'est-à-dire l'arrêt de la Ch.

Civile, concerne le possesseur évincé, et non le preneur. Et dans toute, s'il est question d'indemnité, il n'est pas parlé d'enrichissement sans cause.

Il n'en est pas parlé davantage dans la doctrine contemporaine de ces arrêts. Si Aubry et Ran n'envisagent même pas le cas des améliorations non enlevables, Demolombe les étudie lui aussi à la lumière de la gestion d'affaires. Duranton, à la suite de Domat (lois civiles, louage, sect. 5) oblige le bailleur jusqu'à concurrence de la plus-value, mais sans justifier au nom de quelle théorie juridique il en décide ainsi. Et, nous l'avons dit, la majorité des auteurs modernes, s'ils déplorent le non-recevoir de la jurisprudence (1) estiment que ce refus, dans l'état de choses actuel, est sans recours.

Toutefois MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl écrivent plus nettement que, si le bailleur doit tenir compte des améliorations, « on pourrait justifier cette opinion, au moins pour la plus-value procurée à un fonds rural, par l'expérience d'une action *de in rem verso* au profit du preneur » (2).

Nous dirons d'ailleurs que quelques décisions de justice viennent à l'appui de notre thèse, et, plus précises que les précédentes quant au fondement d'une indemnité, l'admettent nettement au moyen de l'action *de in rem verso*. Ainsi un jugement du Trib. Civ. de la Seine du 20 nov. 1893 (Loi, 23 déc. 1893), un jugement du Trib. de Lille du 26 juillet 1905 (motifs), un jugement du Trib. de Bordeaux du 27 janvier 1908 (Journal de la C. de Bordeaux, 1908-3-104), dont nous extrayons le passage suivant : « Attendu que Baudon se bornait à soutenir que le congé lui causait un grand *préjudice* à raison des plantations, ensemencements et améliorations diverses effectuées dans le jardin dépendant de la maison louée... Attendu que le premier juge n'a retenu des constatations faites par l'expert que ce qui pouvait constituer *un enrichissement certain et immédiat* pour la Vve Dumas; qu'envisagée à ce point de vue, dans la limite restreinte à l'indemnité allouée, l'appréciation du premier juge apparaît une solution équitable qui aurait dû être acceptée par Baudon qui avait entrepris à ses risques et périls des améliorations auxquelles il n'était pas tenu... Attendu que Baudon n'avait donc *aucune indemnité à exiger en sa seule qualité de locataire*, pour les travaux et améliorations dont est fait cas dans le rapport de l'ex-

(1) J. Hitier-art. cit. « Dénier le droit au fermier sur la plus-value, c'est consacrer un déni de justice à l'endroit du fermier » et les auteurs précités : Souchon, Bourguin.

(2) Baudry-Lacant. et Wahl. op. cit. T. I. par 613.

pertise; que celle qui lui a été allouée par le premier juge doit cependant être maintenue, *parce qu'elle puise son fondement dans cette maxime générale d'équité que nul ne doit s'enrichir au détriment d'autrui* ». Nous soulignons nous-mêmes les passages marquant cette décision, où se trouve consacrée par le juge, en dehors des textes du louage, comme c'est de son essence, la théorie de la *versio in rem* au profit du locataire sortant.

Notre opinion pourrait également se référer à d'autres décisions qui ont rejeté l'action *de in rem verso* pour défaut d'une de ses conditions intrinsèques, mais qui admettaient implicitement sa recevabilité comme telle en matière de louage.

Ainsi l'arrêt précité de Paris de 1899, S. 1901-2-167, en décidant que le preneur ne peut invoquer l'action « puisque le propriétaire ne s'enrichit pas au détriment d'autrui, quand il profite d'avantages résultant d'une clause licite du bail », nous permet de conclure, par un argument *a contrario*, qu'en l'absence d'une clause du bail l'enrichissement du propriétaire est sans « justification » (D. 1923-1-64), et par conséquent que le preneur est bien fondé à intenter l'action *de in rem verso*.

De même, encore, l'arrêt précité de la Ch. des Req. du 23 nov. 1908, qui rejette l'action parce que les détériorations nées du chef du fermier principal dépassaient les améliorations effectuées par le sous-locataire, corrobore nettement notre thèse. Le rejet est tiré, non d'une inapplicabilité de principe mais des conditions mêmes de l'action, et il illustre celle qui exige que l'enrichissement du défendeur soit, au moment de la demande, actuel et certain. Dans sa note au D. 1912-1-217, M. Ripert estime justement que l'arrêt ne doit pas être interprété comme une condamnation de la théorie de l'enrichissement sans cause, malgré une certaine imprécision de ses motifs — où nous lisons toutefois : « Attendu que de Roussel soutient avec raison qu'il ne saurait être tenu qu'en vertu de l'action *de in rem verso*, laquelle demeure inaplicable tant que Gueydon, son fermier principal, lui devra la somme de 60.000 francs... ». Ce que soutenait ce bailleur, « avec raison », dit la Cour, c'est ce que nous prétendons nous-mêmes, à savoir que le fermier peut agir par l'action *de in rem verso*, et ne peut agir que par elle.

Nous avons tenu à témoigner de ces références par souci d'exactitude, afin de montrer l'utilisation qui a déjà été faite de nos principes. C'est là le sens dans lequel, sans réforme de texte, les Tribunaux auraient pu heureusement s'engager. Car nous ne nous dissimulons nullement, encore une fois, que ces témoignages sont des voix isolées, sans répercussion, dont l'écho ne s'est pas

fait entendre. Si ces tendances avaient été suivies, il est permis de penser qu'il n'y aurait pas aujourd'hui de problème de l'indemnité de plus-value. Mais ces quelques cas, s'ils sont dignes d'être approuvés et si même il en existe d'autres que nous n'ayons pas rapportés, n'ont absolument pas entamé la position générale et négative de la jurisprudence, telle que nous l'avons présentée dans notre première partie. Et, sauf dans le dernier arrêt ci-dessus, qui s'abstient de statuer formellement sur le principe, il n'est pas à notre connaissance que la Cour Suprême ait eu à apprécier la question de droit de l'application en faveur du fermier améliorateur de l'action *de in rem verso*.

On pourrait encore se demander s'il n'y aurait pas, avant d'en venir à l'intervention législative, d'autres remèdes possibles à un état de chose qui soulève des griefs de plus en plus vifs.

Ainsi, puisque les Tribunaux n'en prennent pas l'initiative, les co-contractants ne pourraient-ils d'eux-mêmes introduire dans les baux les éléments d'un droit compensatoire ?

M. Caziot, qui est partisan de cette seule solution « privée », recommande la pratique des baux de longue durée, c'est-à-dire de plus de 18 ans. Cette recommandation est excellente; la continuité est une condition de la prospérité économique autant que de la santé politique; mais lorsqu'on sait qu'à peine 9 % des baux atteignent le chiffre qui symbolise la longue durée, que la situation monétaire présente ne peut que diminuer encore cette proportion, on regrette de constater que ce conseil est aujourd'hui aussi inefficace que salutaire.

D'autre part, compter sur la seule entente spontanée des parties, n'est-ce pas un leurre ? Certes la conciliation des intérêts est désirable. Nul n'en est convaincu plus que nous. C'est là la fin à atteindre; nous pensons même que cette conciliation est un fait d'ordre réel, qu'on ne méconnaît point sans en pâtir. Mais il est des faits de ce genre qui ne s'imposent pas par eux-mêmes, bien qu'irréfutables; il faut les préparer, les encourager, les faciliter — les imposer parfois : c'est le rôle propre de l'autorité, du législateur.

Or, si nous savons que quelques propriétaires ont pris l'habitude de régler avec leurs fermiers le sort des améliorations, au mieux de leurs intérêts réciproques, ces bailleurs éclairés et avisés ne sont qu'une minorité, comme ils sont une élite. MM. Caziot, Zolla et d'autres économistes affirment que ce serait la meilleure de toutes les solutions, et nous sommes de leur avis, et que le nombre des bailleurs dont il s'agit s'accroîtra tout seul, et nous sommes d'un avis contraire. « Lorsque l'état des choses et des hommes,

écrit par exemple M. Courcelle-Seneuil, rendra nécessaires les arrangements sur la plus-value, on peut être assuré que les intéressés les prendront d'eux-mêmes sans qu'il soit nécessaire de recourir au législateur ». C'est prendre un rêve pour une réalité. Cette confiance dans la sagesse des gens, tout incite à penser qu'elle est utopique : l'histoire, l'expérience, et les manifestations d'une mentalité bien différente, qui nous permettent de dire que « l'état des hommes », dont on parle, n'est pas en harmonie naturelle avec « l'état des choses ». Le problème de l'indemnité de plus-value n'est pas d'aujourd'hui, et la conviction libérale de l'honorable M. Courcelle-Seneuil date de 1895. Or ce sont les faits eux-mêmes qui enregistrent la déception que les propriétaires contemporains de notre auteur ont dû lui causer : car ils n'ont rien fait pour résoudre le problème. « L'état » de leur fils, pour parler ce langage, est-il différent ? Nous reconnaissons, au sujet du fermier améliorateur, les adeptes du célèbre « laisser faire ». En se rangeant à la conviction que nous critiquons ici, en s'abstenant selon ces vœux, le législateur ferait tout ce qu'il faut pour que « l'état des choses » s'aggrave et s'envenime et pour qu'une réforme *utile à tous* ne se réalise jamais, du moins dans le sens de l'ordre.

Mais n'y a-t-il pas de ces anciens règlements intimes, si l'on peut dire, qui avec le temps sont passés en coutume, n'y a-t-il pas enfin des usages locaux respectés par les populations rurales, et qui corrigent les inconvénients du droit commun ?

L'un des plus antiques est celui du Nord de la France, connu sous le nom de « droit de marché », encore pratiqué aujourd'hui dans l'arrondissement de Péronne. Il se rattache à l'époque où les tenures à caractère fixe étaient considérées comme quasi-héréditaires. En vertu de cette situation de pur fait, les fermiers congédiés ou dont le fermage était augmenté s'estimaient lésés injustement, et la sanction populaire en était « le mauvais gré », c'est-à-dire, écrit M. Souchon, « toutes sortes de vexations dont le nouveau tenancier était assuré d'être la victime ». Cette coutume se rapportait donc à la transmission des terres, et elle a son origine dans les locations à caractère perpétuel du Moyen-Age. Le « droit de marché », analogue au « tenant right » irlandais, est l'expression de ce caractère de jouissance séculaire. Il est en somme un droit au bail, doué d'une valeur vénale et susceptible d'être négocié ; les propriétaires l'avaient eux-mêmes consacré jadis, comme un moyen d'attacher les tenanciers sur leurs domaines. Ce droit se retrouve dans des baux passés il y a une vingtaine d'années, où il est stipulé que, dans le cas où les propriétaires ne consentiront pas à re-

nouveler le bail, ou à des conditions plus onéreuses, « ils devront payer au fermier à titre d'indemnité de dépossession une somme à fixer par hectare de terre ». Ces stipulations régularisent le droit de marché, et évitent les conflits du renouvellement des baux; elles contiennent comme une créance éventuelle d'améliorations que le fermier sortant fait valoir contre son propriétaire.

Le droit de marché, dont le but était de maintenir le cultivateur sur la même terre, ce qui en assurait une meilleure exploitation, eût par là son importance économique. Mais on voit qu'il n'est pas conciliable avec les principes du Droit Civil, qu'il n'est qu'un prétendu droit, et que d'ailleurs la considération de la plus-value née d'impenses n'y est qu'accessoire et indirectement incluse. Il faut savoir, au surplus, que cet usage donna lieu pendant plus de deux siècles à une suite de conflits, de batailles véritables entre les propriétaires soutenus par la justice royale et traitant les tenanciers d'usurpateurs, et ces derniers, appuyés sur la coutume. Les représailles du « mauvais gré » donnèrent lieu à des excès criminels (1), que notre époque ne connaît plus. Mais l'opinion publique, adoucie, demeure semblable, et l'on cite des régisseurs, ou même des cultivateurs de Picardie qui, s'étant installés sur des terres grevées de droit de marché, durent quitter le pays. Cette mentalité se retrouve dans beaucoup d'endroits, de Bretagne par exemple et d'autres provinces, où celui qui achète des fermes en vue de les faire valoir lui-même est en but, sinon aux vengeances, du moins à une certaine animosité des habitants.

Tel est le plus connu des usages qui se rapprochent de l'indemnité de plus-value, et que celle-ci tuera d'ailleurs définitivement. On voit qu'il n'a vraiment rien de commun avec les principes que nous défendons. Ces usages fondés sur une sorte de dédoublement de la propriété, domaine éminent et domaine utile, sont bien incapable de suppléer à notre réforme, outre leur rayonnement infime; nous pensons même, tant ils en diffèrent juridiquement, qu'ils contribuent à rendre nécessaire l'intervention du législateur.

Dans le même ordre d'idées, les fermiers de la région de Paris ont parfois la faculté de présenter au bailleur leurs successeurs, auxquels ils demandent une prestation comparable au prix de ces-

(1) Entre autres exemples semblables, en 1783, le curé de Dompiere ayant repris pour lui une partie des terres de sa cure, est assassiné à la porte de son église par un tenancier dont le nom connu de tous ne fût pas révélé. Pour l'histoire et l'évolution du droit de marché, cf. Boulanger, ancien notaire, « Le droit de marché », Paris, 1906.

sion d'un office. Mais là encore il s'agit d'une habitude de leur fait, essentiellement précaire.

Il existe bien des usages qui concernent d'une façon plus directe la reconnaissance d'améliorations. Seulement ils ne concernent plus la matière du bail à ferme. Or les usages sont des faits que l'on constate, auxquels on se réfère purement et simplement, mais à propos desquels l'argument d'analogie est inopérant. Nous faisons allusion à ceux qui existent pour l'outillage, tournants et ustensiles, des moulins. « Avant que d'entrer en jouissance, écrivait Desgodets, on fait un état de toutes ces choses, et à la fin du bail on fait encore une autre estimation. Si l'estimation de la fin est plus forte que la première, le propriétaire rembourse le fermier du surplus » (1). Mais ce sont là des dispositions aussi particulières que traditionnelles. Au surplus un arrêt de la Cour d'Orléans, jugeant en cour de renvoi (D. 1850-2-1) indique ce qu'on peut en attendre. Il décide que le locataire ne peut exiger l'excédent de valeur du nouveau mécanisme sur le premier, « attendu que l'usage de la prisée, en le supposant constant, ne peut déroger aux règles résultant soit de la nature du contrat de louage, soit de la convention des parties; qu'il ne peut avoir pour effet exorbitant et injuste d'effacer le droit de propriété, de faire prévaloir l'intérêt du preneur et consommer peut-être la ruine du bailleur, en l'obligeant à payer des innovations, même des améliorations faites sur sa propre chose, sans son ordre et sans son consentement, etc... » (2).

Cet arrêt ne rappelle-t-il pas à s'y méprendre, les motifs de l'un des arrêts de Douai déjà cité plusieurs fois, qui décide « qu'il ne doit pas être tenu compte des usages locaux, qu'une interprétation différente conduirait, dans certains cas, à une expropriation de la terre au préjudice du bailleur, etc... ». Car cette fois l'usage était bien relatif aux améliorations culturelles. Dans l'un et l'autre cas, les Tribunaux passent outre, et, à cinquante ans de distance, pour les mêmes raisons : l'interprétation stricte des règles légales du louage.

Donc les usages favorables au fermier sont, d'une part, in-

(1) Desgodets, « Des servitudes », art. 171.

(2) L'annotateur anonyme de l'arrêt écrit, ce qui est assez remarquable étant donné la date de 1849 : « La cass. et l'arrêt de renvoi paraissent portés à appliquer rigoureusement les principes du Code Civ. retracés soit dans l'art. 555-1 et 2, soit dans les art. 1730 et 1731. Mais nous croyons que cette interprétation est contraire aux besoins de l'industrie, et par là même aux intérêts véritables des propriétaires et des locataires d'usines ».

certains et rares; et d'autre part, quand il en existe, ce qui est un argument encore plus décisif, les Tribunaux les rejettent en vertu d'un système qui ne varie pas.

Et de tout cela il résulte que rien n'autorise à espérer un changement de la situation actuelle du fermier améliorateur, ni au moyen des usages locaux, pour le double motif ci-dessus, ni par l'adoption spontanée de l'indemnité dans les baux, ni par la jurisprudence, comme on le sait. Et la cause fondamentale, l'obstacle constant en est dans la rigueur des règles écrites, appliquées rigoureusement par la majorité des juges. Si donc ces règles elles-mêmes ne sont pas modifiées, *réformées, complétées législativement*, on ne peut concevoir, à notre avis, aucun changement possible à une situation qui ne saurait durer davantage.

\*

\* \*

2. — Nécessaire, quelle doit être la nature d'une réglementation légale ?

Nous proposons de la définir de la façon générale qui suit : le principe de l'indemnité de plus-value en faveur du preneur doit être inscrit dans nos lois. — Les détails de réglementation doivent être réservés. Nous allons examiner successivement ces deux formules.

La conclusion explicite de toute l'étude qui précède, est que la lacune du Code relative au fermier améliorateur engendre un état de choses à la fois anti-économique, irritant et inéquitable, et que cette lacune ne peut être comblée que par un texte. Tel est le point où nous en sommes.

Le texte à adopter obligera les Tribunaux à reconnaître une indemnité au fermier améliorateur, demandeur en justice. Oblige-t-il aussi, au sens plein du mot, les co-contractants ?

En d'autres termes, l'indemnité de plus-value sera-t-elle non seulement consacrée en cas de litige quand le bail est muet, mais imposée dans tous les cas aux parties ? C'est la première question théorique qu'il faille résoudre.

Elle a fait couler beaucoup d'encre. Le pour et le contre sont assez bien pesés dans le passage suivant de M. Zolla :

« Laisser aux propriétaires la faculté d'insérer dans leurs baux qu'ils ne pourront pas être contraints à accorder une indemnité, c'est rendre inefficace toute loi destinée à protéger le fermier.

Telle est l'opinion des partisans du principe de l'obligation. Contraindre le propriétaire en lui imposant l'obligation d'indemniser, et en annulant les conventions qui font la loi des parties, c'est porter l'atteinte la plus grave au droit de propriété. Tel est le langage des partisans du principe de la liberté des contrats » (1).

Après quoi M. Zolla, devant cette grave atteinte au droit de propriété, se range au sein de la seconde troupe, et ne pense pas qu'il soit possible d'imposer l'indemnité, « sans s'inquiéter des conséquences de cette contrainte légale à l'égard des propriétaires fonciers ».

Il faut noter que ces lignes ont été écrites en 1895, à une époque où l'enseignement de l'économie libérale était plus influent qu'aujourd'hui. Il n'empêche que les principales objections existent toujours, c'est-à-dire le respect du droit de propriété et la liberté des contrats.

Ces deux grandes notions seraient-elles affectées par l'idée d'une indemnité obligatoire, il n'en faudrait d'ailleurs pas conclure d'emblée que l'obligation est inacceptable, puisqu'aussi bien M. Zolla lui-même ne dissimule pas qu'une indemnité facultative est inefficace, ce qui ne l'empêche pas d'en être partisan et d'estimer en même temps que le statut actuel est mauvais. Mais nous voudrions convaincre le lecteur que l'atteinte à ces deux principes n'est pas celle que l'on prétend, au moins avec la réforme telle que nous la proposons.

Que n'a-t-on pas dit à ce sujet !

Il a déjà, été parlé du respect dû à la propriété foncière, et des objections parfois lyriques de ses plus ardents défenseurs en face du principe de l'indemnité, surtout obligatoire, laquelle consacrerait la « déchéance », « l'expropriation du véritable maître du sol », dont le droit de propriété serait « vidé de sa substance » s'il peut devenir débiteur contre son gré à l'occasion de sa propre chose, alors que le droit de propriété est « supérieur à la loi positive ». — Que si l'on suggère que les propriétaires fonciers ont des devoirs à remplir, vouloir imposer ces devoirs disent-ils, « au nom d'une prétendue utilité sociale, n'est-ce pas oublier la nature et l'origine de la propriété, antérieure et supérieure aux institutions humaines qui la reconnaissent mais ne la créent point » (1).

En 1899, M. Baudrillart, sous le titre « Devoirs des proprié-

(1) D. Zolla. « Les questions agricoles d'hier et d'auj. », T. II, p. 18.

(1) La Réforme Sociale, I. oct. 1890. « De l'indemnité au fermier sortant », par M. de Belleville.

taires envers la terre », écrivait que ceux-ci sont « administrateurs d'un bien, individuel sans doute, mais dont la gestion a une importance sociale immense ». — Thèse qui, dans son fond, est celle que nous avons exposée pour notre part (1), et qu'auparavant M. Zolla et M. Schaeffe avaient soutenue, ce dernier en disant : « on est autorisé, moralement et économiquement parlant, à rappeler aux propriétaires qu'ils ont un autre rôle à jouer que de toucher mensuellement des fermages en se désintéressant du reste » (2).

Or cette notion des devoirs de la propriété souleva une étonnante émotion de la part des représentants de la propriété « intégrale », si l'on peut dire, et l'un de ceux-ci s'écriait : « La formule des revendications socialistes, la terre aux travailleurs, se rapproche plus qu'on ne veut le dire de la théorie des devoirs envers la terre ».

Nous nous permettrons de penser que cet aveuglement est regrettable. Il ne pourrait, à la rigueur, être justifié que par certains projets de loi — il y a des projets de loi susceptibles de n'être pas juridiques — lesquels tendent à reconnaître au fermier un droit absolu à relocation, analogue à la propriété commerciale ou à l'ancestral usage du droit de marché. Mais ici, nous ne croyons pas travailler à instaurer le socialisme d'Etat ! Est-il vraiment besoin de montrer que notre conception de l'indemnité de plus-value n'a pas cette allure révolutionnaire ?

Il serait bon que l'on descende du domaine d'une métaphysique confuse dans celui de la réalité, et notre analyse rationnelle du seul fondement juridique de l'indemnité n'a eu pour but que de dissiper ces équivoques néfastes et opposées, celle de la propriété culturale et celle du droit à l'usage ou au non-usage illimités de la propriété foncière. Le principe de l'enrichissement sans cause est situé sur un autre plan que ces antagonismes, le plan du droit, de l'équilibre économique et social, et il n'a rien à voir avec eux.

En quoi porte-t-on atteinte à la propriété foncière en affirmant que le bailleur est tenu d'indemniser le fermier dans la mesure de la plus-value ?

Cette objection a déjà été refusée à propos de l'application de l'action *de in rem verso* au profit du preneur. Il s'agit d'une valeur supplémentaire qui ne faisait pas partie du capital foncier; c'est au cas où il l'acquerrait gratuitement que le bailleur porterait atteinte au droit de créance du fermier sur cette valeur. M. Bour-

(1) Baudrillart, « Journal des Economistes », août 1899. cf. *suprà*.

(2) Schaeffe, « Bulletin de la Sté Nationale d'agriculture, 1891.

guin (1) a très bien exprimé ce point de vue : « Cette valeur fait naturellement partie du capital d'exploitation du fermier, et, dans tout inventaire agricole, elle figure à l'actif de l'exploitant, au même titre que les frais de labour et de semences faits pour une récolte à venir. Si le propriétaire ne tient pas compte au fermier de cette valeur, c'est alors qu'il y a attentat au droit de propriété, expropriation du capital que le fermier sortant a enfoui dans la terre ».

M. Caziot, inspecteur honoraire du Crédit Foncier et membre de l'Académie d'Agriculture, est aujourd'hui le porte-parole le plus autorisé des adversaires de l'obligation. Ses arguments — atteinte au droit de propriété — sont l'expression à peine renouvelée de ceux qui précèdent, mais nous croyons utile de les citer à leur tour. Il écrit :

« Après l'indemnité au fermier sortant viendront des projets sur la propriété des emplois pour les directeurs d'entreprises les ingénieurs, les employés et les ouvriers. Il sera impossible de refuser aux uns ce qu'on accorde aux autres. Quand on aura créé toutes ces propriétés nouvelles, on s'apercevra qu'elles aboutissent à la suppression de la propriété tout court. Ainsi s'explique l'ardeur avec laquelle les députés communistes soutiennent, en les amplifiant, ces divers projets. N'est-ce pas pour eux une chance inespérée que le premier travail de démolition sérieux du droit de propriété soit entrepris avec le concours d'une partie de la bourgeoisie ?

Dans l'état de fermentation où se trouve notre société, je considère *qu'il est dangereux* (2) que ceux qui possèdent — et les fermiers sont des gens qui possèdent et qui peuvent acquérir demain leurs fermes — touchent au vieux droit de propriété. On n'ébranle jamais impunément les fondations d'un édifice; si on insiste, il peut vous ensevelir sous ses ruines. Je crois que les milieux agricoles feront bien de peser cette grave objection de principe qui domine, dans les circonstances présentes, tout le problème ».

Ce noir tableau, qui nous rangerait, s'il fallait y croire, en tête des démolisseurs de la Société, nous force à prier son auteur qu'il veuille bien remarquer que ce dont nous parlons est sans rapport avec ce qu'il condamne. Il nous dit que les députés communistes, dont l'opinion importe peu à la nôtre, sont favorables à la suppression de la propriété : c'est le contraire qui serait surprenant ! La seule leçon que l'on puisse en tirer, et que nous ne nous lasserons pas de répéter, c'est qu'il y a là une raison de plus pour que les hommes d'ordre fassent la réforme, sinon les partis révolutionnaires

(1) Bourguin, art. cit.

(2) C'est M. Caziot qui souligne.

seront trop heureux de la dénaturer et de s'en servir à leurs fins, que nous combattons autant que M. Caziot mais différemment, car nous préférons enlever une arme à nos ennemis plutôt que de la leur fournir.

Il ne s'agit pas d'atteindre « la propriété tout court », ni de créer des « propriétés nouvelles », le meilleur moyen de faciliter celles-ci étant, encore une fois, de repousser la juste, utile et légitime réforme que nous préconisons. Entre le mot *réforme* et le mot *révolution*, il y a un abîme. Il y a même une opposition fondamentale. C'est cet abîme qui nous sépare des projets contre lesquels s'élèvent avec raison ces théoriciens de la propriété foncière. Nous nous permettons de penser qu'à notre thèse ne peuvent convenir ni leurs critiques, ni leurs craintes.

En concordance avec le respect du Droit de propriété, on objecte, à l'indemnité obligatoire, le principe de la liberté des conventions.

Souvenons-nous d'abord qu'en notre matière, cette liberté livrée à elle-même est stérile. Nous l'avons dit, il ne faut rien attendre de la seule initiative des parties. « L'usage des clauses d'indemnité ne fait aucun progrès en dehors des cantons où il existe d'ancienne date » (1). C'est un fait auquel on ne peut rien.

C'est un fait également irréfutable qu'une indemnité simplement facultative équivaudra à un cautère sur une jambe de bois. Si la règle de l'indemnisation des impenses n'est pas d'ordre public, les propriétaires feront aussitôt en sorte d'introduire dans les baux des clauses de renonciation, qui deviendront de style. La simple réflexion le prouve, et l'expérience aussi. Ainsi la loi anglaise de 1875 avait généralisé la coutume du Lincolnshire favorable au fermier, sans en rendre le principe obligatoire. En 1883, et l'on sait si le législateur anglais est respectueux de la liberté des contrats, la règle fut décrétée d'ordre public : elle était demeurée lettre morte. Ainsi en fut-il de la législation du domaine congéable; l'art. 9 de la loi du 5 février 1897 déclara réputée non écrite toute clause de renonciation à l'exponse payante, afin que celle-ci fut observée un peu mieux que les dispositions facultatives de la loi de 1791.

Qu'on le veuille ou non, une loi ne servira à quelque chose que si le droit qu'elle sanctionne est placé au-dessus des conventions privées. Sinon les propriétaires, au moins la plupart d'entre eux, ne manqueront certes pas d'y échapper au moyen de stipula-

(1) Bourguin, op. cit.

tions contraires. Ce mouvement leur sera instinctif; en quoi leur instinct fera erreur sur leurs véritables intérêts; car nous avons précédemment tenté de montrer que leur avantage n'est pas de recouvrer en fin de bail des terres épuisées, et que, si moralement ils doivent désirer la meilleure utilisation sociale de leurs biens, au seul point de vue économique ils s'enrichiront en incitant leurs fermiers à améliorer. Ce qui fait qu'on est obligé d'approuver M. Bourguin lorsqu'il écrit : « Si les propriétaires ne le comprennent pas, si, par routine, par répugnance pour les déboursés même les plus profitables et les plus facilement recouvrables, ils se refusent à reconnaître dans les baux le droit de leurs fermiers qui ont pu enrichir le sol, il est juste, il est utile que le législateur intervienne et attribue ce droit aux fermiers en lui imprimant un caractère obligatoire » (1).

Mais, en outre de cette nécessité pratique de l'obligation, celle-ci ne viole pas, à proprement parler, le principe même de la liberté des conventions. C'est ce qu'il nous faut voir, en second lieu, en reprenant notre double aspect de la nature d'une intervention législative, et en insistant sur celui-ci : les détails de réglementation doivent être réservés.

\*

\* \*

3. — La loi posera le principe et n'entrera pas dans tous les détails. Cette façon de légiférer n'est plus très à la mode : elle est particulièrement vraie, la seule possible en notre matière.

Ce serait méconnaître complètement la réalité de la vie agricole que de vouloir réglementer, par un texte applicable à tous sans discernement, les détails du fonctionnement d'une indemnité. La vie de la terre présente une si grande diversité, les mœurs et les coutumes agricoles sont si variées qu'un mécanisme uniforme serait non seulement maladroit, mais nettement funeste et déplorable s'il participait du caractère d'ordre public qui ne doit concerner que le seul principe du droit à indemnité. Avant tout, le législateur doit s'abstenir d'imposer d'une façon générale et rigide des conditions précises d'application. Ce n'est ni son rôle, ni de sa compétence. En le faisant, il violerait la raison et les faits, c'est-à-dire les exigences profondes de l'agriculture; c'est alors qu'il ferait un usage mauvais de son autorité, et porterait atteinte à la liberté des contrats.

(1) Bourguin, art. cité.

C'est alors seulement qu'on pourrait parler d'une étatisation, dont nous sommes autant que quiconque les adversaires résolus.

Même si la loi est susceptible de contenir quelques règles d'ensemble destinées à éclairer, à orienter les parties et les juges dans l'application de l'indemnité, le législateur les proposera sans les imposer : il s'agira là d'indications, non d'obligations strictes. Les intéressés resteront libres de s'y conformer ou d'adapter tel autre mode de règlement qu'il leur conviendra de conclure à leur gré. *Le principe imposé par la loi, et pour son exécution, l'accord des parties dans le cadre de la profession*, telle est la seule conception qui nous paraît répondre à la nature juridique d'une réforme, aux besoins de l'agriculture, et au juste exercice tant des prérogatives de la loi que de la souveraineté contractuelle.

Ce nous est un grand appui que de constater que les témoignages qui confirment notre sentiment *d'un principe obligatoire et d'une application souple de la loi, mise en pratique par la convention*, que ces témoignages émanent tous de juristes, c'est-à-dire d'hommes dont l'impartialité égale la science. Telle fut l'opinion de M. Bourguin, celle de M. Souchon, qui rappelait que chez les Anglais « le principe seul est d'ordre public, mais que les parties peuvent en régler l'application à leur gré ». Telle est celle de M. J. Hitier, qui écrit : « La réglementation ne doit pas participer au caractère d'ordre public reconnu au principe; en un mot, elle ne doit rien avoir d'intangible. Dans le domaine du règlement et à condition que sous couleur d'aménager les modalités de règlement on ne cherche pas à éluder le principe, la liberté doit être laissée aux parties ».

Cette liberté, ainsi dominée par la loi, et nous le verrons, étayée, encadrée par les organismes professionnels agricoles, ne peut être en effet que bienfaisante, autant seraient également nuisibles une ingérence légale et une autonomie individuelle absolues.

Et l'on voit que l'objection tirée de la liberté des conventions ne résiste pas à ce double aspect de notre réforme, lequel marque en même temps la limite de la collaboration nécessaire de la loi et du contrat. Car, de même que le propriétaire et le fermier doivent collaborer à la propriété de la terre, ainsi la liberté laissée aux parties est inopérante sans l'intervention supérieure de la loi, et, réciproquement, celle-ci n'est juste et féconde qu'en laissant aux parties une légitime liberté d'accomodement.

## CHAPITRE II.

### Aperçu des législations étrangères et des projets de loi français. La portée d'une réforme.

Avant de préciser les conditions générales d'exercice d'une indemnité, il est utile de voir ce qui existe dans certains pays étrangers, et ce qui a été à maintes reprises proposé chez nous sans résultat. Appuyé sur ces expériences, et éclairé par les principes juridiques qui nous guident, nous pourrons alors définir nettement la portée d'une réforme.

1. — La plus intéressante des législations favorables à l'indemnité de plus-value est, sans contredit, celle de l'Angleterre.

Le régime domanial anglais a toujours eu des caractères différents du nôtre, notamment ceux d'étendue et de perpétuité, celui-ci ayant une influence directe sur les améliorations possibles de la terre. Dès 1611, un traité intitulé « *The commons complaint* » contient la première allusion à une compensation. Quarante ans plus tard, la question était reprise par l'agriculteur puritain Walter Blith, qui dénonçait un état de fait « cause de la négligence de la bonne technique agricole, pour le plus grand dommage du cultivateur, de la terre, du propriétaire et de l'Etat ». On croirait lire un projet de loi moderne; et de fait Blith réclamait une loi, qui ne fut réalisée que deux cents ans plus tard.

En 1870, une très ancienne coutume de l'Ulster acquit force de loi par un acte irlandais dû à Gladstone; d'autres existaient en Angleterre, notamment celle du comté de Lincoln. La loi de 1875 étendit à tout le pays le principe d'une indemnité pour améliorations d'ordre cultural.

Cette loi, dont les parties étaient libres d'écarter les dispositions par une clause du bail, distinguait trois catégories : les grandes améliorations foncières (bâtiments, drainages) — les améliorations plus spécialement de culture (amendements, chaulage, mar-

nage) — l'emploi des engrais artificiels. Nous avons dit que sa portée pratique ayant été insignifiante, une loi de 1883 rendit le principe d'ordre public. En 1900, l'application en fut étendue à l'Ecosse. Et depuis toute une floraison législative s'est fait jour.

« A teneur de la loi de 1883, écrit une notabilité anglaise, aucun contrat n'était valable s'il ne contenait pas les conditions prévues par la loi, ou s'il n'assurait pas au tenancier des compensations également larges. D'autres lois furent approuvées en 1890, 1895, 1900 et 1906, et en 1906, toutes les prescriptions à ce sujet furent réunies en un texte unique dans la loi sur les fonds rustiques *Agricultural Holdings Act*, de cette année même. D'autres lois, en 1917, 1920 et 1923 ont étendu les prescriptions destinées à assurer la sauvegarde des droits du cultivateur » (1).

Une telle succession d'actes législatifs indique l'intérêt porté par les pouvoirs publics au problème de l'indemnité, et que ce problème a été approfondi et le mécanisme de l'indemnité perfectionné au contact des faits. On s'en rend compte en feuilletant la loi récapitulative de 1923, qui ne comprend pas moins de 58 sections : c'est un véritable statut du domaine agricole. Aucune législation au monde ne s'est préoccupé autant que celle-là du fermier considéré comme producteur. Seules les dix premières sections nous intéressent, les suivantes traitant de questions étrangères (indemnité pour trouble de jouissance, délais de congé, etc...) ou spéciales au régime foncier anglais, comme celle de l'indemnité susceptible d'être mise à la charge du domaine en cas d'améliorations considérables, sorte de remboursement du propriétaire qui en a fait les frais par le fonds lui-même, lequel peut-être en Angleterre, par une quasi-personnalité civile, le siège de dettes indépendamment de la personne du maître.

Les catégories d'améliorations de la loi de 1883 ont subi une légère retouche et s'établissent actuellement de la façon suivante :

1° Améliorations visées par les 2 premières sections. Ce sont les améliorations d'ordre foncier, par exemple, selon la liste officielle : érection, modification ou agrandissement de bâtiments, construction de silos, chemins et ponts, établissement de pâtures permanentes, jardins et clôtures permanents, cours d'eau, plantation de houblon et de vergers, mise en culture de friches, construction de digues et de vannes, etc... Pour tous ces ouvrages, le consentement du propriétaire doit être obligatoirement obtenu avant l'établissement de l'amélioration.

(1) Revue Internationale des Institutions économiques et sociales, 1926. Sir Henry Rew. « Le fermage en Angleterre ».

2° Une seule amélioration fait l'objet de la 3<sup>e</sup> section : le drainage. Ici le propriétaire peut être mis en demeure soit de consentir, soit d'exécuter lui-même les travaux avec une majoration du loyer égale au plus à l'intérêt des débours à 5 %, ou avec toute autre compensation prévue par la loi.

3° La dernière partie de la liste énonce les améliorations pour lesquelles le consentement du propriétaire ou une notification sont inutiles, c'est-à-dire : les chaulage, marnage, apport d'argile, emploi d'engrais artificiels, création de pâtures temporaires, réparations aux bâtiments autres que celles incombant légalement au fermier, etc...

Signalons les 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> sections qui forment les deux plateaux d'une balance. D'après la première, le fermier qui a adopté un système de culture particulier qui a augmenté la valeur du domaine a droit à une indemnité correspondante à la valeur dont profite le fermier entrant. D'après la 10<sup>e</sup>, c'est le propriétaire qui sera indemnisé de la « négligence à cultiver le domaine selon les règles de la bonne exploitation » et de la moins-value qui s'ensuivra. C'est l'hypothèse prévue à notre Code par l'art. 1766.

La 9<sup>e</sup> section précise que l'indemnité qu'elle sanctionne ne peut faire double emploi avec celles dues au titre des améliorations ci-dessus énumérées. Quelle est donc, d'après la loi, la nature de l'indemnité due pour améliorations ?

En ce qui concerne la première catégorie, la somme allouée « représente équitablement la valeur de l'amélioration pour un fermier entrant ». (section 1). Il faut donc remarquer que l'indemnité ne se calcule ni sur le coût de l'amélioration foncière ni sur sa valeur vénale, mais sur sa valeur en quelque sorte d'usage pour le fermier entrant, somme le plus souvent inférieure aux deux autres.

Pour le drainage nous avons vu le mode de règlement. Quand à la dernière catégorie, la loi laisse les parties libres de fixer à l'amiable le montant de l'indemnité, pourvu que celle-ci soit « suffisante et raisonnable ». Mais si les parties ne s'entendent pas ? La 5<sup>e</sup> section prescrit que le seul mode de procédure est alors le recours à l'arbitrage.

Les 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> sections se rapportent à l'arbitrage, et la première énonce tous les différents relatifs aux indemnités prévues par la loi, et qui sont à soumettre à *un seul arbitre*. Celui-ci, sur une question de droit pur, peut consulter la Cour du Comté (Trib. civil), dont l'avis tient lieu alors de décision arbitrale.

Une longue annexe à la loi examine le mécanisme de l'arbitrage et les pouvoirs de l'arbitre. Cette institution, et le rôle qu'elle joue,

sont une des caractéristiques de la législation anglaise. Mais nous n'entrerons pas dans tous ces détails et délais. Qu'il nous suffise d'indiquer que l'arbitre est nommé par les parties, ou, faute d'accord, par le ministère de l'Agriculture d'après un tableau des arbitres officiels dressé par le ministère de la Justice — que la sentence ne peut fixer que des indemnités d'argent — qu'elle lie les deux parties, sans appel.

En exécution de l'annexe, le Ministre de l'Agriculture a fait établir toute une série de formules : de nomination amiable d'un tiers-arbitre, de demande de nomination par le ministre, de demande d'indemnité par le fermier à l'arbitre, enfin de sentence arbitrale. L'emploi en est recommandé, les pièces conformes aux modèles officiels étant inattaquables pour vice de forme. La formule de sentence arbitrale est même obligatoire en cas d'arbitrage officiel.

— Telles sont brièvement résumées, la structure et les dispositions de la loi anglaise actuellement en vigueur.

Dans sa physionomie présente, elle ne pourrait être, bien entendu, un exemple susceptible d'être imité étroitement, étant donné les nombreuses et profondes différences de mœurs et de statut juridique, et deux états économiques et sociaux aussi distincts que ceux de l'Angleterre et de la France. Le fermage est beaucoup plus répandu en Angleterre (85 %, 36 % en France, en 1892) : les domaines anglais ont une étendue, une importance bien supérieures aux ressources de nos moyennes et petites propriétés ; l'arbitrage est loin de faire partie de nos habitudes au même point qu'en Angleterre.

Néanmoins, il faut noter que cette loi, telle qu'elle fonctionne aujourd'hui, est le fruit d'une expérience de cinquante années, et que nulle part, ailleurs, en tenant compte de toutes les dissemblances qu'on voudra, nous n'en trouvons de comparable.

A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, fut menée une enquête consécutive à la crise agricole, et les résultats de la législation en vigueur furent consignés dans un rapport publié en 1897. Nous y lisons :

« Il est généralement admis que le principe de la nouvelle législation est bon, et si quelques témoins ont exprimé l'opinion qu'elle a été inefficace, qu'elle est restée lettre morte, qu'elle est impopulaire, qu'elle a fait une misérable faillite, la masse des témoignages recueillis à l'enquête montre qu'elle a, au moins indirectement été avantageuse tant aux propriétaires qu'aux fermiers, grâce aux conventions d'indemnité qu'elle les a amenés à conclure, et qu'elle a eu pour effet en quelques régions de décider les fermiers

à tenir leurs exploitations en un meilleur état de culture ». (Final report of the Royal Commission on agricultural depression. 1897. N° 33).

Si même on précise davantage les témoignages de l'enquête, on constate que l'exercice du droit à l'indemnité améliore l'état des terres et leur productivité, et que ce sont les propriétaires qui se sont déclarés les plus satisfaits de l'insertion du nouveau principe dans les baux, en égard aux avantages qu'ils en ont retirés personnellement. En fait, ils ont unanimement approuvé la liberté qui leur est laissée, pour le règlement de l'indemnité, de se référer aux usages locaux ou de prévoir dans les conventions des solutions particulières.

Les points les plus saillants de la législation britannique, ceux qui offrent un intérêt d'orientation un peu générale, sont ainsi les suivants :

1° Sur la question de principe, le droit à indemnité est d'ordre public. (art. 55 de la loi du 25 août 1885). Nous avons plus haut exposé les raisons décisives qu'il y a d'adopter un système analogue dans une réforme du bail à ferme français.

2° Sur la question d'application, les améliorations sont divisées en plusieurs catégories, la première groupant des améliorations dont le trait commun est d'être *durables et permanentes*. Pour celles-là, le consentement du propriétaire est indispensable. Autant la loi se montre large au sujet des améliorations culturales, autant elle enseigne la prudence quand il s'agit de travaux en quelque sorte définitifs.

3° En cas de litige sur le calcul de l'indemnité, calcul laissé normalement au soin des parties, ces litiges seront tranchés non par les organes ordinaires de la Justice, mais par voie d'arbitrage.

Nous verrons tout à l'heure le parti que l'on peut tirer de ces données de l'expérience anglaise en examinant les règles générales qui doivent présider chez nous à l'application de l'indemnité de plus-value.

Après la législation si abondante, si particulièrement approfondie de l'Angleterre, il suffit de mentionner les autres textes étrangers relatifs à l'attribution d'une compensation pour enrichissement du bien loué.

En Espagne, la législation antérieure au Code Civil de 1889 accordait le droit à l'indemnité; et c'est le nouveau Code qui n'a pas reproduit cette disposition, non sans soulever des protestations multiples.

Deux pays sont aujourd'hui légalement favorables à l'indemnité de plus-value. Le Code Civil portugais, art. 1615, accorde une indemnité pour améliorations, dont le paiement est effectué par le propriétaire sous forme d'arrérages correspondant à l'accroissement des revenus, tant que cet accroissement subsiste. Mais la convention contraire est admise, et il faut que la durée du bail soit inférieure à 30 ans. Le Code fédéral helvétique contient un art. 318, article de principe, ainsi conçu : « Si, lors de l'entrée en jouissance, les objets portés sur l'inventaire ont été estimés, le fermier est tenu de les restituer en même espèce et valeur, ou de bonifier la moins-value. Il ne doit aucune indemnité pour les objets qui ont péri par la faute du bailleur ou par force majeure. *Il a droit à la récompense pour la plus-value qui provient de ses débours et de son travail* ».

En Belgique, c'est-à-dire dans un pays de langue, de mœurs, et de statut économique très proches des nôtres, nous ne trouvons pas de texte de principe, mais la question de l'indemnité de plus-value y est, comme en France, à l'ordre du jour, s'appuyant sur un véritable droit coutumier.

Dans les Flandres existe un usage appelé le *Pachtersrecht* ou droit de prise, que E. de Laveleye définit ainsi : « L'obligation imposée au fermier entrant (ou au propriétaire, à défaut de locataire) de payer au fermier sortant la valeur des pailles et des fumiers se trouvant sur la ferme, plus celle des engrais, arrière-engrais et récoltes en terre » (1).

Cet usage subit d'une province à l'autre de légères modifications; ainsi dans la Flandre Orientale, l'indemnité est due en outre pour l'établissement de fossés, la plantation de haies, et parfois pour certaines améliorations foncières déterminées. Au contraire, dans les provinces de Namur et de Luxembourg, le droit de prise est d'une application très rare.

Dans le Hainault, qui ignore l'indemnité de sortie, il faut faire une place à part à l'arrondissement de Tournai où subsiste une coutume originale, le *chapeau*. Coutume du même ordre que celle du droit de marché et du « mauvais gré » dont nous avons constaté la persistance en Picardie (1), issues l'une et l'autre d'une même origine et d'une prétendue cession de terres à rente perpétuelle. « Personne n'oserait reprendre une terre sans l'assentiment du pré-

(1) E. de Laveleye, « Essai sur l'Economie rurale de la Belgique », 1875.

(1) Cf. Supra, 3<sup>e</sup> Partie, ch. I.

cédent occupant, écrit le juge de paix de Celles, par crainte du mauvais gré et après une large indemnisation qui cette année (1911) se chiffre à 800 frs pour un hectare de terre nue ». Dans le canton de Leuze, le *chapeau* équivalait à une année de fermage.

L'évaluation du droit de prisée, dans les Flandres, se fait à frais communs, par des experts que désignent les deux fermiers; en cas de contestation, le juge de paix en nomme un troisième qui statue. Ces experts sont le plus souvent des notaires; la preuve testimoniale est admise pour l'évaluation de l'indemnité. C'est un fait d'expérience, d'ailleurs, que les procès sont fort rares, et que l'évaluation est presque toujours conclue à l'amiable.

On voit quelle est la base de toute cette tradition belge, tout au moins du droit de chapeau : c'est celle du droit de marché, c'est le droit au bail, l'idée d'une copropriété acquise par le fermier, du locataire « vrai maître de la terre », comme disait encore le juge de Paix de Celles.

Mais, récemment, un projet de loi a été déposé et étudié par la section Centrale de la Chambre des représentants, projet qui réglemente le bail à ferme et qui a été rédigé par les Associations agricoles de Belgique. Notons, en passant, que la même Chambre a voté en 1927 un texte de loi qui décide que la durée obligatoire du bail à ferme sera de 9 ans.

Le journal *Le Paysan*, de Louvain, a commenté l'année précédente, le projet relatif à l'indemnité de plus-value. Il constate, lui aussi, que les litiges et procès, se présentent plus rarement dans les contrées où existent des coutumes favorables que dans les autres. Du projet lui-même il ressort :

1° Que le fermier a le droit de faire les plantations, constructions et ouvrages conformes à la destination de la chose, qu'il peut les enlever pendant sa jouissance, qu'à l'expiration du bail le bailleur a trois mois pour signifier au fermier sa volonté de les conserver, moyennant indemnité. C'est, en somme, l'idée générale de notre art. 555.

2° Que le fermier a droit à une indemnité du chef des pailles et engrais abandonnés à sa sortie, du chef de ses avances et améliorations aux cultures, clôtures, chemins d'exploitation, canalisations, etc...

3° Que l'indemnité est égale, dans l'un et l'autre cas, à la valeur des constructions, ouvrages, engrais et améliorations, au moment de la sortie de ferme, en égard à la destination du bien loué — que cette indemnité sera, le cas échéant, diminuée du mon-

tant des pertes causées au bailleur par une culture spoliatrice ou le défaut d'entretien.

4° Que pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé.

Ce projet, qui, à notre connaissance, n'est pas encore en vigueur, attribue donc une indemnité au fermier sortant pour toutes catégories d'améliorations, avec le droit pour le bailleur, s'il s'agit d'améliorations foncières, de ne les conserver, et donc d'indemniser le fermier, que s'il y consent. Ici c'est par conséquent un consentement qui ratifie; en Angleterre c'est un consentement préalable obligatoire.

Quand au calcul de l'indemnité, celle-ci sera appréciée selon la valeur de l'amélioration quelle qu'elle soit.

\*

\* \*

2. — La France, elle, n'a pas modifié le statut du bail à ferme depuis le Code Civil. Que le lecteur, cependant, ne pense pas que le législateur français n'ait jamais montré d'intérêt à une question qui, nous l'avons dit, ne date pas d'hier bien qu'elle revête aujourd'hui une importance en quelque sorte renouvelée. Depuis quatre-vingts ans, nos législateurs ont déposé beaucoup plus de projets de loi que leurs collègues d'Outre-Manche n'en ont voté en cinquante ans. Seulement, aucun de ces projets n'a abouti.

La première manifestation de cette activité parlementaire remonte au début de la Seconde République. Le 30 octobre 1848, le député Pèzerat déposait à l'Assemblée Nationale Constituante un projet de partage « entre l'intelligence directrice, le travail et le capital, représentés par le fermier, les domestiques et le propriétaire ». Il fut repoussé par une Commission d'Initiative.

De nouvelles propositions virent le jour en 1849, 1850, 1854, 1870. Puis, à partir de 1887, il s'en est succédé « on pourrait dire rituellement à chaque législature », comme l'a écrit M. Jadé dans sa propre proposition.

Il n'est évidemment pas dans nos intentions de sortir de l'oubli chacune des 21 propositions de loi qui s'échelonnent entre 1848 et 1927; ce dépouillement serait fastidieux et ces soins inutiles. De celles qui, par leur âge, n'offrent plus qu'un intérêt historique, il ne semble pas qu'il y ait grand'chose à retenir — sinon cette constance où nous voyons une preuve, non de l'impossibilité de réaliser une réforme, mais de la nécessité d'asseoir celle-ci, si on veut

qu'elle soit acceptée, sur des principes juridiques inébranlables (1).

Nous noterons que la proposition des députés du Nord Lecomte, Trystram et Pierre Legrand, du 17 mars 1888 séparait les constructions et plantations des autres travaux en décidant qu'elles continueraient à être régies par l'art. 555. La même réserve était faite par le projet Lechevallier, du 25 octobre 1898, qui édictait le partage de l'indemnité pour améliorations culturales entre le bailleur et le fermier. Ce projet était conçu comme une addition à l'art. 1766 : « Le bailleur devra tenir compte au preneur de la moitié de la plus-value que celui-ci aura procurée au fonds loué par des amendements et fumures, sur la demande du fermier, dans la dernière année de sa jouissance... Il n'est en rien dérogé aux dispositions de l'art. 555 ». L'idée générale était donc, non d'opérer une réforme logique et proprement juridique du bail à ferme, mais de combler une lacune qu'on limitait aux améliorations non soumises, pour les raisons que l'on sait, aux règles de l'accession.

Les trois projets issus de la législature qui touche aujourd'hui à sa fin doivent au contraire, séparément, retenir notre attention.

Le premier en date, et, à notre avis, le mieux inspiré, fut déposé sur le bureau de la Chambre le 21 janvier 1925 par MM. Jadé, Inizan, Balanant, Simon, Champetier de Ribes, et une dizaine de leurs collègues démocrates de la Bretagne ou de la Moselle.

Précédé d'un sérieux exposé des motifs, où sont énoncés les inconvénients de l'état de droit existant, l'historique du problème, les exemples belges et anglais, le projet JADÉ se présente comme une contre-partie des droits que le Code reconnaît au propriétaire.

Après un long exposé des motifs, justifiant la proposition, un seul article de loi, destiné à compléter l'art. 1778 du C. Civ. comme suit :

« Le propriétaire devra tenir compte au fermier et métayer sortant de la plus-value conférée à la propriété par des améliorations durables, autres que le simple travail cultural.

« Toutefois, pour les améliorations suivantes : construction ou

(1) Au point de vue documentaire, voici la liste des projets de loi successifs depuis 1887 : Dugué de la Fauconnerie (J. off. ann. 1850, 18 juin 1887); Max. Lecomte (J. off. ann. 2604, 27 mars 1888); Lesouëf (J. off. ann. 2775, 7 juin 1888); Max. Lecomte (J. off. ann. 79, 23 nov. 1889); Thellier de Poucheville (J. off. ann. 118, 28 nov. 1889); Dubois (J. off. ann. 154, 14 déc. 1893); Lechevallier (J. off. ann. 287, 20 janvier 1894 et J. off. ann. 282, 25 oit. 1898); Besnard, 5 mars 1907, I. 810; Le Rouzic, 8 février 1912, I. 1653; Lefas, 1919, n° 6047; Valière, 1919, n° 5851; Defos du Rau, 15 juin 1920, n° 1066; Jadé, 21 janv. 1925, n° 1072; Chabrun, 7 déc. 1926, n° 3663; Donon, 1<sup>er</sup> déc. 1927, n° 613 (Sénat).

agrandissement de bâtiments, drainage, création de silos, de routes, de ponts, de canaux, de clôtures permanentes, de plantations, le fermier ou métayer ne pourra prétendre à indemnité que si ces améliorations ont été autorisées par le propriétaire.

« Au cas de désaccord sur le montant de l'indemnité, celle-ci sera fixée à dire d'experts désignés par les parties ou par simple ordonnance du tribunal civil rendue sur requête.

« Toute stipulation contraire aux dispositions de la présente loi sera réputée non écrite ».

Ce projet, on le voit, se réfère implicitement aux distinctions de la loi anglaise, tout en ramenant à deux les catégories que celle-ci détermine. Un même caractère rassemble aussi les améliorations énumérées par MM. Jadé et ses co-signataires, et pour lesquelles le consentement du bailleur est nécessaire : le caractère d'œuvres permanentes.

L'attribution des litiges à la compétence d'experts est également dans la tradition de l'indemnité à fin de bail. Quant au caractère d'ordre public de la loi, le lecteur sait que nous en sommes partisans, mais que nous n'envisageons comme pouvant être obligatoire que le principe même de l'indemnité.

Nous verrons, à la lumière des deux autres propositions récentes, que celle de M. Jadé est, des trois, la préférable. Elle a au moins le mérite d'avoir cherché la solution du problème dans la seule voie où elle soit possible, et de n'y avoir point mêlé des notions manifestement inacceptables en notre matière. On doit reconnaître que les auteurs du projet ont tenté de mettre en pratique les conseils qu'ils adressaient dans leur exposé aux auteurs de propositions de loi en général, lorsqu'ils écrivent qu'il importe que ceux-ci « exposent aussi clairement que possible ce qu'ils veulent, disent jusqu'où ils prétendent aller, et déterminent nettement les limites qu'ils entendent ne pas dépasser ».

Le projet Jadé se situe, si l'on veut, à mi-chemin des deux opinions extrêmes que nous ne cesserons pas de réfuter : d'un côté celle qui revendique pour l'exploitant non un droit à indemnité, mais un droit à propriété — de l'autre, celle qui estime dangereuse et inopportune la création d'un droit nouveau, même limité, au profit d'une catégorie de citoyens, parce qu'il en résulterait pour une autre catégorie une lourde charge correspondante.

Le projet CHABRUN se rattache à la première de ces tendances opposées. Il a pour but, explique son auteur, non d'effacer la proposition précédente, « mais, bien au contraire, de la compléter ». De quelle façon ? En posant « nettement le problème de la *propriété culturale*, comme en matière de baux commerciaux on a posé celui de la *propriété commerciale* ».

La proposition comporte deux titres. Le premier concerne « l'attribution aux fermiers et colons partiaires sortants d'une indemnité pour plus-value apportée au fonds loué ». Il n'apporte aucune innovation au projet Jadé, distingue les améliorations d'ordre immobilier dont la liste est la même que celle ci-dessus et qui doivent aussi être autorisées par le propriétaire, les améliorations d'ordre cultural, attribue par réciprocité une indemnité au propriétaire en cas de moins-value, etc...

Le titre II est ainsi conçu : « Droit de priorité accordé aux locataires sortants en matière de renouvellement de baux ». De même que dans le titre I, M. Chabrun reproduisait la substance du projet Jadé, ici il reproduit celle de la loi du 30 juin 1926. « Il sera facile, dit-il lui-même, de se rendre compte que, dans la mesure où les adaptations sont possibles, il n'a été procédé qu'à une transposition, pour l'agriculture, des mesures envisagées pour le commerce ». C'est ainsi qu'en vertu de ce second titre, le fermier améliorateur notifiera, dans un délai préalable, une demande en renouvellement de son bail, qu'en cas de refus du bailleur une procédure s'engagera, analogue à celle qui est en usage pour les loyers commerciaux, c'est-à-dire conciliation devant le Président du Tribunal Civil, nomination d'arbitres si le désaccord ne porte que sur le prix, justification par le propriétaire d'offres sincères et véritables faites par des tiers, etc... si le bailleur refuse le renouvellement, le fermier sortant « aura droit à une indemnité en rapport avec le préjudice causé par défaut de renouvellement, nonobstant toutes indemnités pouvant être dues pour plus-values ». (Art. 10 de la proposition). Selon le titre même du projet, on voit que celui-ci tend « à l'établissement de *droits culturaux* au profit des *locataires d'exploitations agricoles* » (1).

Cette transposition à l'agriculture des règles de la propriété commerciale est loin d'être fondée. Nul n'ignore les objections et les abus également vifs auxquels a donné lieu la loi du 30 juin 1926. Nous n'avons pas à les apprécier. Mais il apparaît, en tous cas, que les éléments mis en avant pour légitimer la propriété commerciale n'existent même pas ici, enseigne, clientèle, achalandage, etc... Le fonds de commerce, de l'avis de M. le Sénateur Morand, est une entité juridique qui s'est développée, une véritable propriété qui s'est greffée sur l'immeuble avec le consentement du propriétaire. Et l'on dit : si l'on admet la propriété commerciale, comment peut-on contester l'existence de la propriété culturale ?

(1) Séance du 7 déc. 1926. Ces mots sont soulignés dans le texte.

On le peut simplement parce qu'il s'agit de deux choses profondément, totalement différentes au point de vue juridique, à supposer qu'en droit, la première soit déjà bien fondée. Nous sommes heureux de reproduire sur ce point l'avis fort judicieux de l'Union Centrale des Syndicats des Agriculteurs de France, qui écrit : « Si l'on peut dire que le commerçant a *créé*, entre quatre murs nus, une sorte de propriété qui est due uniquement à son effort, il n'en est pas de même du fermier dont l'exploitation existait avant et existera après lui... Un projet raisonnable de plus-value ne saurait donc comporter une transmission de propriété, pas même le remboursement intégral des travaux exécutés par le cultivateur, mais seulement la plus-value qui, de son fait et par suite des améliorations culturales, a été donnée au capital foncier ».

Nous avons donné tous nos soins, dans notre seconde Partie à préciser le sens et la portée de la notion d'enrichissement sans cause, seul fondement juridique d'une indemnité pour améliorations. Cette notion est radicalement impuissante à faire naître au profit du fermier une sorte de co-propriété, manifestée par un droit absolu à relocation. Aucun juriste ne soutiendra que l'action d'indemnité née d'un enrichissement sans cause engendre un droit à propriété en faveur de l'appauvri. Il faut même dire que matériellement, si on considère la relation de fait qui ouvre la demande, une telle conséquence n'est pas concevable. L'enrichissement sans cause, ici l'amélioration procurée au fonds, s'analyse en une valeur sortie du patrimoine, valeur réelle ou acte personnel, et incorporée au patrimoine d'autrui sous une forme quelconque : comment en conclure que le fermier puisse être proclamé propriétaire de ses impenses ? Ces impenses transformées en plus-value, condition nécessaire d'une compensation, obligent le bailleur à en indemniser le fermier, en d'autres termes, à rétablir l'équilibre au nom de l'équité. Prétendre que cette compensation aboutira à un partage de la propriété, à l'attribution au fermier d'un droit réel de préférence, c'est détruire à nouveau l'équilibre, et tirer d'une cause précise — et juridique — des effets exorbitants, qui ne le sont plus.

Nous estimons donc la notion de propriété culturale injustifiable du chef de l'équité, et nous en discernons aussi mal les éléments matériels que les données juridiques. Il semble superflu d'ajouter que cette notion est incompatible avec les principes du bail à ferme. Le contrat concède au fermier un droit de jouissance, autour duquel se greffent des obligations et des droits réciproques mais subordonnés à l'objet principal du contrat : le droit au bail est

un droit à la fois extra et super-contractuel, qui brise le cadre du louage.

Le droit du fermier sur la plus-value ne peut être qu'un droit de créance. Que si l'on avance que de ce droit de créance naît un droit de rétention sur la chose, il faut ramener cet argument à ses justes limites. Autrement dit, le droit de rétention ne peut avoir pour objet que de garantir le paiement de l'indemnité due, et non d'octroyer au fermier créancier un droit de priorité pour le renouvellement du contrat, droit qui dépouille le bailleur de la faculté essentielle de disposer de son bien *même s'il a payé au fermier les indemnités dues pour plus-values*.

Au surplus, si nous lisons le très bref exposé des motifs de la proposition Chabrun, nous ne voyons pas que l'auteur ait même cherché à justifier le second titre de sa proposition. Pour le premier, il renvoie purement et simplement aux motifs de la proposition Jadé. Mais pour le second, qui est destiné justement à compléter la proposition Jadé, M. Chabrun se contente de « penser » que « le problème de l'indemnité au locataire sortant d'un fonds rural est en connexité avec celui du droit de priorité accordé au locataire sortant d'un immeuble commercial ».

A la suite de M. Chabrun, M. Marcel DONON, Sénateur, propose lui aussi tout récemment (1<sup>er</sup> déc. 1927) de lier la question de la propriété culturale à celle de l'indemnité de plus-value.

Ici c'est le titre I de sa proposition qui développe le droit au renouvellement du bail. Comme il est semblable au titre II de la proposition Chabrun, et l'exposé des motifs sur ce point à l'exposé Chabrun, nous ne nous y arrêterons pas. M. Donon se borne à dire en effet, lui aussi, pour expliquer un projet de cette importance : « De même que la propriété commerciale a été considéré comme le corollaire indispensable de la loi sur la révision des baux à loyers commerciaux, de même la propriété culturale doit être, nous semble-t-il, le corollaire de la loi sur la révision des baux ruraux ». (Loi du 9 juin 1927).

Mais le projet Donon offre une seconde Partie originale, relative à l'indemnité de plus-value. Cette originalité consiste à rattacher cette indemnité à l'art. 555 du Code et non plus aux textes du louage, comme dans les propositions précédentes.

M. Donon semble avoir eu pour but d'échapper à certaines objections qui avaient été élevées contre les projets précédents. Elles émanaient notamment de M. Caziot, qui, outre ses critiques de principe que nous connaissons, demandait : l'indemnité correspondra-t-elle aux dépenses faites par le fermier, ou bien à la plus-

value donnée au fonds ? Si l'indemnité ne peut être compensée par un supplément de fermage, elle deviendra un prélèvement sur le capital foncier, et les propriétaires chercheront un autre mode d'exploitation du sol. D'autre part, comment régler le paiement de l'indemnité de plus-value uniformément pour toute la France ? C'est une gageure, qui dressera les uns contre les autres bailleurs et fermiers, etc...

Le projet Donon est ainsi conçu :

Art. 7. — Pour le règlement de cette indemnité il sera fait application de l'art. 555 du Code Civil ainsi complété :

« Article 555 du Code Civil :

« Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers avec ses matériaux...

« Complément à l'art. 555 du Code Civil :

Le fermier ou le colon partiaire qui auront effectué sur l'exploitation rurale des améliorations foncières d'un caractère durable, d'ordre immobilier, telles que constructions, agrandissements de bâtiments, installation d'un réseau de distribution d'électricité, de silos, de hangars, ouverture ou aménagement de chemins ruraux, de puits ou de réservoirs, établissement de clôtures permanentes, plantation de houblonnières, de vergers ou d'arbrisseaux à fruits, défrichement de terres incultes, drainages modernes, seront considérés comme les tiers de bonne foi visés au paragraphe précédent du présent article.

Mais le propriétaire ne sera tenu au remboursement des sommes dont s'agit que si le fermier ou le colon partiaire, préalablement à l'exécution des dites améliorations, a sollicité et obtenu son autorisation écrite.

Art. 8. — Les améliorations d'ordre cultural, telles que : appropriation et enrichissement du sol par l'apport d'amendements et d'engrais, défoncement, épierrement, création de prairies naturelles, pour lesquelles l'autorisation préalable du propriétaire n'a pas été sollicitée, ne pourront donner ouverture à indemnité que si un état des lieux a été établi par des experts compétents lors de l'entrée en jouissance du fermier sortant.

Celui-ci devra fournir toutes justifications utiles à l'établissement de l'indemnité qui sera fixée, suivant la procédure indiquée à l'art. 3 de la présente loi et sur rapport d'experts désignés par les parties ou par simple ordonnance du Président du Tribunal et choisis sur une liste établie chaque année par la Chambre d'Agriculture.

Art. 9. — La dite indemnité ne sera pas exigible par le fermier en un seul versement, mais sera répartie en plusieurs versements annuels. Le nombre de ces versements sera déterminé dans les mêmes conditions que le montant de l'indemnité elle-même, sans que les dites sommes soient productrices d'intérêt.

Toutes les fois que le bail consenti au nouveau fermier l'aura été à des conditions plus onéreuses que l'ancien, le fermier sortant pourra exiger que le propriétaire lui délègue la différence entre le nouveau fermage et l'ancien jusqu'à concurrence de l'indemnité fixée.

Art. 10. — Pour les baux en cours au jour de la promulgation de la présente loi, etc...

### *Critique du projet Donon.*

Les textes ci-dessus peuvent se ramener aux principales direc-

tives suivantes, à propos desquelles nous prions le lecteur de bien vouloir se référer à l'analyse détaillée de l'art. 555 que nous avons faite au chapitre II de notre 1<sup>re</sup> Partie, ainsi qu'aux conclusions de ce chapitre.

a) Le point principal, la tendance générale du projet, c'est le recours en lui-même à l'art. 555 dans le but de « hâter » une réforme en la basant sur un texte *déjà appliqué* au fermier sortant.

Il résulte de nos explications antérieures que cette *application déjà existante* de l'art. 555 en notre matière est loin d'être satisfaisante. Elle donne lieu à de multiples incertitudes que nous avons examinées, et dont nous avons discerné la cause dans le fait que *l'art. 555 n'est pas destiné, comme tel, à régir la situation du preneur*. Ce n'est que par analogie, et pour les besoins pratiques de la justice qu'il a pu être invoqué. Il a conduit les Tribunaux, autant par les exigences de sa lettre que par la nature même du droit d'accession, à opérer dans la masse des améliorations la distinction arbitraire et rigide entre celles susceptibles d'enlèvement et celles qui ne peuvent être séparées du fonds. En second lieu, ses effets sont nettement critiquables, puisqu'il aboutit soit à la démolition des ouvrages, suivie parfois de dommages-intérêts à la charge du constructeur, soit à leur remboursement intégral « sans égard, dit le texte, à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir ». Alternative également exagérée, et qui soulève une double objection (▼. plus haut) : théorique, puisque le droit du constructeur est fondé ici aussi sur un enrichissement sans cause, lequel ne peut envisager précisément que « la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir » — pratique, car la démolition est contraire aux intérêts du fermier, et le remboursement intégral, au moins le plus souvent, aux intérêts du bailleur.

Bref, tel qu'il existe, rejetant expressément toute notion de plus-value, l'art. 555 ne contient aucune solution conforme au problème qui nous occupe. Nous voyons, d'ailleurs, que, malgré qu'il soit appliqué depuis fort longtemps, ce problème ne fait que devenir de plus en plus pressant.

b) Aussi bien, M. Donon ne propose-t-il pas d'appliquer l'art. 555 *tel qu'il existe*. Son projet consiste « à l'adapter ». Comment cela ?

Si l'art. 555 produit des effets différents de ceux qu'engendre normalement un enrichissement sans cause, nous savons que c'est par suite de l'influence d'une bonne ou d'une mauvaise foi dans la personne du constructeur. Les Tribunaux, contraints par la lettre

du texte d'assimiler le preneur à l'un des deux cas prévus par l'article, appliquent à celui-ci les dispositions relatives au possesseur de mauvaise foi, nous l'avons vu.

L'adaptation de M. Donon porte justement sur cette assimilation. L'art. 7 de son projet décide que les fermiers ou colons améliorateurs « seront considérés comme des tiers de bonne foi ».

M. Casanova, collaborateur de M. Donon dans la rédaction de son projet, ne voit à ce changement de front que des avantages (1). Ces avantages paraissent en effet manifestes. On sait que, d'après l'art. 555 dernier al., le propriétaire ne peut, en face d'un tiers de bonne foi, exiger la suppression des ouvrages; il doit payer, mais il a choix entre le remboursement du prix de la main-d'œuvre et des matériaux et le remboursement de la plus-value donnée au fonds. Si bien que l'un des inconvénients que nous rappelions à l'instant disparaît : à l'ancienne option du propriétaire — démolition ou remboursement intégral — se substitue l'option suivante, la conservation des améliorations devenant obligatoire : remboursement des impenses ou remboursement de la plus-value.

Nous sommes parfaitement d'avis que cette solution est, sans aucun doute, préférable, et infiniment plus conforme aux situations respectives du bailleur et du fermier.

De la même façon, ajoute M. Casanova, les diverses objections de M. Caziot aux projets de loi antérieurs se trouvent résolues. En effet :

— M. Caziot disait : L'indemnité correspondra-t-elle aux dépenses faites par le fermier ou à la plus-value ? — Réponse du projet Donon : cela dépendra du choix du propriétaire.

2<sup>e</sup> objection : S'il n'y a pas de plus-value susceptible d'entraîner un supplément de fermage, le propriétaire subira un dommage injustifié. — Réponse : S'il n'y a pas de plus-value, le propriétaire ne paiera rien, puisqu'en vertu du nouvel article 555 il choisit entre le remboursement des dépenses et celui de la plus-value.

Enfin, dans son art. 9, le projet Donon répond à la dernière objection des adversaires d'une intervention législative, « à savoir que le paiement d'une indemnité pourra contraindre le propriétaire au décaissement de sommes importantes » alors que beaucoup de propriétaires terriens ne disposent que de faibles capitaux. — En effet, d'après cet art. 9-2<sup>o</sup>, le propriétaire n'aura pas d'argent à dé-

(1) « Association Agricole » du 6 déc. 1927, chronique juridique par M<sup>e</sup> Casanova, ingénieur agronome, avocat à la Cour de Paris : « La Propriété culturale et l'indemnité de plus-value au fermier sortant.

bourser, puisque l'indemnité sera payée par le fermier entrant qui va profiter de la plus-value.

Et M. Casanova conclut : « Notre prétention a été... de démontrer qu'il était peut-être possible de résoudre une question brûlante, sans se brûler, sans brûler personne, et en modifiant à peine des textes législatifs plus que séculaires ».

Sur les divers avantages ci-dessus énumérés, nous sommes pleinement d'accord avec les rédacteurs du projet : ce sont là des conséquences dignes d'être retenues et approuvées. Sont-ce vraiment les solutions, tant cherchées, du problème de l'indemnité de plus-value ? Plus exactement, « l'adaptation » de M. Donon résoud-elle la question ? Il est absolument impossible de le penser.

Car nous ne comprenons pas comment on peut prétendre assimiler le locataire au tiers possesseur de bonne foi. Sans faire une analyse approfondie de la notion de bonne foi, disons simplement que le possesseur de bonne foi est celui qui se croit propriétaire. Les termes de l'art. 555 renvoient sur ce point à l'art. 550, aux termes duquel le possesseur de bonne foi est celui « qui possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices ». Il est visible que cette qualité ne peut indiscutablement pas être reconnue au locataire ou fermier, qui détient la chose en vertu du titre même qui le fait locataire, c'est-à-dire d'un bail, lequel est tout le contraire d'un titre translatif de propriété.

La situation juridique du locataire est parfaitement définie : il est un détenteur, ou possesseur précaire, ou possesseur pour le compte d'autrui, ces expressions étant synonymes dans la langue courante du droit. Il est même le type classique du détenteur. Cette situation juridique est bien incapable d'une adaptation; car on ne devient détenteur qu'en vertu d'un titre régulier, à la différence de la possession qui peut n'être qu'une situation de pur fait, et à la suite, par exemple, d'un contrat avec le propriétaire, ce qui est le cas du fermier. Ce titre précis et régulier contient à la charge du détenteur une obligation de restitution. Par le fait même qu'on est fermier, on n'est pas, on ne peut pas être possesseur de bonne foi. On ne peut pas se croire propriétaire; c'est évident. Il y a là une incompatibilité absolue.

La notion d'une bonne ou d'une mauvaise foi n'a donc rien à voir avec la situation du fermier améliorateur. L'on sait au surplus, si l'on est un peu au courant du Droit, que dire du locataire qu'il n'est pas un possesseur de bonne foi n'a absolument rien de péjoratif...

Le projet Donon d'une adaptation de l'art. 555 nous donne donc l'exemple d'un édifice harmonieux dont les fondations n'auraient aucune solidité. Au surplus, on peut penser que, depuis plus d'un demi siècle que les Tribunaux appliquent tant bien que mal au preneur les dispositions de 555 relatives au tiers de mauvaise foi, ils auraient fait eux-mêmes « l'adaptation » à laquelle se livre M. Donon, si celle-ci avait été possible.

Il nous semble donc difficile de croire, si les principes juridiques ont encore une autorité, que le projet dont il s'agit, aussi bien dans son titre II que dans son titre I, puisse être adopté par le Parlement.

Le lecteur se souvient, peut-être, qu'à notre avis (1) l'art. 555 ne renferme aucun élément d'une solution satisfaisante en notre matière. Texte établi pour trancher une question de propriété dans un cas où ne préexiste aucun lien contractuel entre les parties, la nature même du phénomène de l'accession lui interdit en outre de s'appliquer aux améliorations dites culturales. On l'a constaté dans l'examen de la jurisprudence en vigueur. Le projet Donon d'ailleurs ne tente pas cette seconde « adaptation » du texte aux améliorations d'ordre cultural. Celles-ci sont régies par un art. 8 non rattaché à l'art. 555. Si bien qu'en définitive, avec ce projet, les améliorations foncières seraient gouvernées par l'art. 555 du C. Civ. complété, et les améliorations culturales par la loi Donon. Ce qui prouve surabondamment que les principes qui sont à la base de l'art. 555 (même modifié) ne peuvent pas ménager de solution d'ensemble à notre problème.

Aussi bien, ne doit-on pas oublier qu'il s'agit d'une réforme du bail à ferme, et que nous sommes sur le terrain du louage.

Poursuivre cette réforme au moyen d'un texte radicalement étranger au contrat de louage, en le modifiant conformément au but qu'on se propose et qui n'est pas son but normal, c'est s'engager, croyons-nous, dans une impasse, et s'exposer à des adaptations hasardées comme celle qui est à la base du titre II du projet Donon.

En résumé, il nous paraît que le choix de l'art. 555 en lui-même est erroné, et qu'en second lieu, l'adaptation qui en est proposée ne s'appuie que sur une inacceptable confusion, que sur une grave inexactitude juridique.

3. — Quelle sera donc notre conclusion sur le choix d'un texte, et sur le lieu légal où doit porter une réforme législative ?

(1) Cf. Suprà: 1<sup>re</sup> Partie, chap. II.

Reprenons la conclusion du chapitre central de notre thèse, consacré à l'analyse du principe que *nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui*. Nous disions que la théorie de l'enrichissement sans cause domine à notre avis toute la matière des impenses utiles.

Nous avons reconnu dans cette théorie le fondement juridique du droit à indemnité; puis nous nous sommes appuyé sur elle pour préciser la nature d'une réglementation légale. Il faut encore nous y référer pour déterminer la portée formelle d'un texte de loi.

Nous avons dit aussi qu'une loi ne saurait tout prévoir parce qu'une réglementation rigide et uniforme est contraire à une certaine liberté nécessaire des parties comme aux exigences de l'agriculture. Au surplus, de quoi s'agit-il ? De combler une lacune du Code. *La loi à intervenir devra donc se borner à introduire au titre du louage le principe d'un droit à indemnité; pour combler la lacune du Code, il suffit de proclamer l'existence obligatoire de ce droit.*

Ce texte d'ordre général sera fondé, sans que ce lien ait besoin d'y être exprimé, sur le principe, de l'enrichissement sans cause, doué des caractères que l'on sait. Le législateur, somme toute, ajoutera, à la liste de ceux qui sont déjà sanctionnés par le Code, un cas nouveau d'enrichissement sans cause, au profit du preneur. Il fera pour celui-ci ce que le législateur de 1804 avait fait pour le donataire (art. 861), pour l'acheteur à réméré (art. 1673), pour le dépôt fait à une personne incapable (art. 1926), pour le tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué (art. 2175), et pour le possesseur évincé (art. 555).

La façon générale dont sont rédigés ces articles permet de concevoir celui dont nous parlons. Quelle est la portée strictement juridique de la loi à venir ? C'est de sanctionner la proposition suivante : *les impenses utiles faites par le preneur ouvrent un droit légal à compensation.*

Nous ne voudrions pas céder à la tentation, gratuite et peu nuisible, d'émettre nous aussi notre « proposition de loi ». Cependant, afin simplement de traduire pratiquement notre pensée, nous imaginons volontiers un texte de ce genre :

« Le propriétaire devra tenir compte de l'enrichissement procuré au bien loué par suite d'impenses utiles effectuées par le fermier, sans que les parties puissent déroger par une stipulation contraire à ce droit à indemnité dû au fermier sortant.

Toutefois, pour les améliorations d'ordre permanent et immobilier, le fermier devra justifier du consentement préalable du propriétaire ».

Un texte semblable, fondé sur un principe étranger mais supé-

*rieur* au contrat de louage, ne contredit aucune des règles fondamentales de louage. Bien mieux, nous verrons qu'il s'y adapte naturellement. Et il devra s'inscrire au titre du louage, en complément de l'art. 1730.

Notre conception d'une intervention législative, puisant sa légitimité et sa mesure dans les seuls principes du Droit, est issue d'une origine toute différente du point de départ de la proposition **Donon**. Elle peut se flatter de répondre aussi victorieusement que celle-ci aux objections précédentes, et par une voie plus juridique que celle d'une modification malaisée de l'art. 555, lequel, après le vote d'un texte comme le nôtre, ne sera plus au contraire susceptible d'être invoqué pour aucune amélioration quelle qu'elle soit. Loin de l'étendre davantage, nous estimons donc qu'une réforme légale aura pour effet d'exclure radicalement l'art. 555 de notre matière. C'est à tort que les anciens projets Lecomte et Lechevallier se limitaient aux améliorations culturelles et stipulaient que les constructions et plantations continueraient d'être régis par l'art. 555. Une réforme comme celle que nous préconisons est une réforme du contrat de louage, et doit porter logiquement sur toutes les impenses utiles sans exception.

C'est de l'esprit du projet **Jadé** que notre texte se rapproche. Ce projet est assurément plus conforme au rôle du législateur tel que nous l'avons considéré, ne serait-ce que pour les deux grandes raisons suivantes : Il se borne à être une réforme *du statut du bail à ferme*, sans intervenir *dans les modalités des baux à ferme*; il ne sort pas du cadre traditionnel du louage.

Cependant, nous ferons remarquer les différences qui distinguent notre texte de la proposition **Jadé**.

Il est conçu en termes plus larges, qui mettent plus en relief le rapport fondamental entre « impenses utiles » et « enrichissement sans cause ».

Le caractère d'ordre public y est restreint plus nettement au principe seul du droit à indemnité. Nous avons soin en effet de l'insérer à la fin du premier paragraphe, au lieu d'en faire, comme **M. Jadé**, la conclusion du texte tout entier, ce qui présente, dans ce dernier projet, l'inconvénient d'imposer aux parties d'une façon rigide la liste des améliorations pour lesquelles le consentement du bailleur est indispensable.

C'est dans le même but que, non seulement nous n'imposons pas une pareille liste, mais que nous nous abstenons d'énumérer simplement ces améliorations. Nous ne les indiquons que par leur qualité commune d'améliorations *permanentes*. Ce trait distinctif

suffit, croyons-nous, à les déterminer, et cette absence d'une énumération unique respecte mieux les diversités des usages agricoles et des natures d'exploitation. Les parties demeurent maîtresses de préciser par elles-mêmes suivant les habitudes locales et la nature du domaine, les améliorations qui devront être autorisées par le propriétaire. Notre texte offre ainsi une souplesse plus grande et nécessaire.

Le même souci de n'inscrire dans le Code qu'une disposition d'ordre très général nous a conduit à ne pas fixer législativement un mode de règlement nécessaire au cas de litige sur le montant de l'indemnité. Nous renvoyons le lecteur sur ce point qui est de réalisation et non de principe, au § 4 du chapitre suivant.

Enfin le fait de s'inscrire à la suite de l'art. 1730 souligne la haute portée doctrinale et générale de notre texte. M. Jadé faisait de son projet un complément de l'art. 1778, lequel est un article de règlement pratique, et non de principe. En fixant notre réforme à la suite de l'art. 1730, nous indiquons d'une façon concrète que c'est à propos de l'obligation de restituer la chose que joue la théorie de l'enrichissement sans cause, que c'est à cette obligation que se rattachent manifestement les problèmes relatifs aux impenses utiles. C'est ainsi que dans le cas du donataire, de l'acheteur à réméré etc..., le droit à indemnité qui leur est accordé est une conséquence du rapport, de la restitution du bien dont ils jouissaient. Ici, de même, l'obligation de tenir compte de la plus-value est imposée au propriétaire en fonction de l'obligation de restituer la chose qui incombe au locataire. C'est bien là, à notre avis, et cette constatation est essentielle, le seul lieu juridique d'une réforme.

Dans l'exposé des motifs d'un texte de ce genre se trouvera contenue la légitimité du droit à indemnité attribué au fermier améliorateur. En d'autres termes, on y devra indiquer la source de ce droit et de l'obligation mise à la charge du bailleur, c'est-à-dire le principe d'équité que *nul ne doit s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui*, la portée juridique de cette règle, et l'exactitude de son application en notre matière.

On voit, en effet, et nous nous excusons de le redire, qu'une telle proposition est entièrement supportée par ce dernier principe.

Il est donc possible d'écrire, en résumé :

— Les règles de l'enrichissement sans cause gouvernent, définissent la nature juridique du droit à l'indemnité pour cause de plus-value. Nous avons fait l'analyse spécifique de ces règles dans le ch. II de notre II<sup>e</sup> Partie. Nous y avons vérifié leur conformité de principe avec la situation propre au fermier améliorateur, qu'en

celle-ci se trouvent réunis les éléments constitutifs de la *versio in rem*, remplies les conditions requises pour l'exercice de l'action d'équité, en l'absence de tout moyen né du contrat de louage.

— L'intervention du législateur étant nécessaire pour des motifs d'efficacité pratique, c'est encore en vertu de ces règles théoriques, préalablement déterminées, qu'une loi se justifiera; c'est en les respectant qu'elle puisera sa force et en même temps sa mesure; c'est en se référant à ce seul critère juridique que l'on peut déduire la portée d'une réforme légale, laquelle ne viole en rien, ainsi conçue, la législation existante du bail à ferme, mais la complète simplement, en y introduisant avec certitude le principe d'un droit supérieur déjà appliqué par le Code en d'autres hypothèses analogues.

— Mais cette réforme, dira-t-on, du fait même qu'elle ne pose qu'un principe, ne tranche point toutes les questions d'indemnité. Certes, et c'est à dessein, car nous avons précisé qu'une réglementation détaillée ne concerne pas le législateur, et qu'en outre elle serait nuisible, si elle n'était d'abord impraticable.

Mais, d'abord, il apparaît que, même restreint à l'énoncé d'un principe, un texte de loi comporte une solution implicite de ces questions d'application, autant par l'esprit dont s'inspire sa lettre que par la place où il se situe dans le Code, et par l'exposé des motifs qui doit l'éclairer. S'il ne les tranche pas positivement, formellement, il indique le sens dans lequel elles auront à être résolues; et cela est non seulement suffisant, mais, encore une fois, au delà de cette limite, l'initiative du législateur devient une entrave.

Les parties interpréteront donc, dans leurs conventions, notre texte de principe. Mais, étant donné le fondement et la nature de ce texte, leur interprétation ne sera pas aveugle, car le sens de ces solutions pratiques n'est pas obscur, ni même douteux : c'est à la lumière des principes posés ci-dessus que les conditions d'application se résolvent. Le principe posé, les conséquences en découlent naturellement.

Ainsi apparaît l'unité du problème, la secrète armature d'une méthode rigoureusement juridique; les règles de l'enrichissement sans cause se retrouvent au cours des différentes étapes parcourues : soit qu'elles forment la justification théorique du droit à compensation pour impenses utiles — soit qu'elles précisent la substance et la portée d'un texte de loi — soit enfin qu'elles fournissent en quelque sorte la clef des difficultés de réalisation pratique d'une indemnité.

Ce sont ces dernières qu'il ne nous reste plus qu'à passer rapidement en vue, sur les données qui précèdent.

### CHAPITRE III

#### Les conditions d'application pratique d'une indemnité.

Les modalités d'application d'une indemnité doivent être envisagées à la lumière : d'une part des règles de l'enrichissement sans cause, d'autre part des règles de louage. La combinaison de ces deux grandes doctrines juridiques forme le cadre dans lequel les problèmes de réalisation se posent.

1. — Et d'abord, aux objections auxquelles échappe suivant ses auteurs le projet Donon, il est possible de répondre ici, d'une façon toute directe.

— L'indemnité correspondra-t-elle aux dépenses faites ou à la plus-value ?

M. Donon donne le choix au propriétaire, en vertu des dispositions de l'art. 555 relatives au possesseur de bonne foi. Nous lui accordons le même choix, mais par une voie plus simple et plus juridique. Il suffit de se référer aux effets normaux de l'action *de in rem verso* : le montant de l'indemnité oscille entre deux pôles, d'un côté l'appauvrissement, de l'autre l'enrichissement, lequel n'est pas le seul déterminant de l'étendue du droit. Et l'indemnité se mesure soit sur celui-ci, soit sur celui-là, sans pouvoir jamais excéder la plus faible des deux sommes.

« Le maximum qui peut être accordé par les juges au demandeur, écrivent MM. Baudry-Lacantinerie et Barde, est représenté par l'appauvrissement s'il est inférieur à l'enrichissement et, dans le cas inverse, par celui-ci » (1).

On dit, d'une façon générale : indemnité de plus-value, parce que le plus souvent c'est la plus-value qui est inférieure aux dépenses faites.

Mais il faut bien remarquer que ces dépenses ne signifient pas le coût originaire des travaux effectués. On sait que tout doit s'ap-

(1) Baudry-La Cantinerie et Barde, op. cit. T. IV, n° 2849-xxv. cf. Aubry et Rau, T. VI, p. 246.

précier au jour de la demande, en notre cas au jour de l'expiration du bail. C'est l'appauvrissement final du fermier qui est pris en considération. Or il peut arriver que cet appauvrissement soit inférieur à la plus-value procurée au fonds si l'on suppose, par exemple, un bail de longue durée pendant lequel le fermier aura eu le loisir de jouir longtemps des améliorations, d'en retirer lui-même un profit, et d'amortir ainsi ses déboursés, c'est-à-dire le prix des matériaux et de la main-d'œuvre.

Il est certain que dans ce cas, le fermier ne peut prétendre à une indemnité supérieure à ce dont il s'est appauvri, même si cette indemnité ne dépasse pas la plus-value, du moment qu'elle dépasse son appauvrissement.

Pour calculer le chiffre de l'indemnité, on fera donc état de tous ces éléments. Et le propriétaire aura le choix de l'évaluer en fonction soit de la plus-value dont il profite, soit des dépenses non amorties faites par le fermier.

— La seconde objection de M. Caziot se trouve résolue par le fait même. Si les améliorations ne permettent pas un supplément de fermage, c'est qu'elles n'ont pas augmenté la valeur du fonds, et alors le propriétaire ne paiera rien, puisqu'il choisit de payer la plus-value, laquelle dans l'hypothèse n'est pas réellement appréciable.

— Enfin, on prétend que le paiement d'une indemnité peut ruiner les petits propriétaires fonciers qui manquent de disponibilités. Voyez les inconvénients de votre réforme ! Pour se libérer, le propriétaire pourra être parfois forcé de vendre sa ferme, etc. Nous avons déjà exposé ce point de vue.

Dans le but d'y remédier, certains projets, ainsi que l'usage flamand du *Pachtersrecht*, prévoient le paiement de l'indemnité par le fermier entrant. Celui-ci ne supportera pas à la fois ce paiement et un fermage augmenté. C'est sous la forme d'une délégation au fermier sortant de ce supplément de fermage que l'indemnité est mise à la charge du nouveau fermier. Le propriétaire devient en quelque sorte étranger au règlement.

La question revient à se demander : par qui est due l'indemnité ? En droit, elle est due par le propriétaire *seul*, c'est lui seul qui en face du fermier améliorateur est partie en l'affaire ; c'est sa chose qui est enrichie. A ce point de vue, aucun lien de droit n'existe entre le fermier sortant et son successeur.

En fait, le bailleur et le fermier sortant sont absolument libres d'adopter entre eux tel mode de règlement qui leur agréé ; cette liberté d'arrangement est essentielle, et du moment que les parties

sont d'accord, il est indifférent au législateur de savoir de quelle façon l'indemnité sera payée.

Ainsi les parties peuvent fixer entre elles tel ou tel délai de paiement; le propriétaire, s'il préfère ne pas faire un versement unique, peut obtenir du fermier créancier de se libérer par annuités; ces annuités peuvent correspondre à l'augmentation de loyer acceptée par le nouveau fermier, ou être résolues par un renouvellement du bail à l'ancien titulaire, au sein d'un nouvel accord conclu avec lui.

Nous ne sommes pas en effet adversaires, à priori, du paiement par le fermier entrant, en tant que mode de règlement *accepté par les parties*; nous contestons seulement que ce mode de règlement puisse être *imposé par un texte de loi*. Car, avant tout, ce qui importe ici, c'est la souveraineté des parties, et c'est de reconnaître que le propriétaire est le premier intéressé à décider lui-même du mode de paiement.

Nous considérons donc que l'indemnité ne peut pas être mise *directement* à la charge du fermier entrant, et que si celui-ci la supporte en fin de compte, c'est par une sorte d'incidence, par une conséquence de fait. En effet, deux immenses tempéraments sont apportés à l'indemnité qui incombe régulièrement au propriétaire, et dont certains auteurs n'envisagent pas le poids sans exagération : d'abord, le consentement du propriétaire aux améliorations foncières, qui ne le rend débiteur que s'il le veut bien. Ensuite pour l'ensemble des indemnités dues, la faculté qu'il possède toujours de les compenser par une augmentation du fermage s'il reloue la ferme à un tiers, ce qui représente un accroissement de revenus correspondant à la somme versée à titre d'indemnité.

De cette façon-là seulement, à notre avis, il est possible de dire que c'est le fermier entrant qui paie l'indemnité de plus-value. On voit qu'il n'est nullement besoin d'y consacrer une règle spéciale. La liberté laissée aux parties parvient plus souplement au même résultat, lequel dérive du jeu normal des conventions et de l'existence même d'une plus-value. Le fermier entrant paie un loyer plus élevé parce que la fertilité du sol et les produits de la ferme ayant été accrus, son exploitation lui rapporte davantage. Le propriétaire récupère par là, parfois très largement, l'intérêt de la somme qu'il a versée au fermier sortant. Pourquoi mettre directement en rapport les deux fermiers ? Il faut en tous cas laisser ce soin au propriétaire, et ne pas décider que les choses devront forcément se passer ainsi.

Dans un article tout récent (1) M. de Monicault montre les avantages de l'indemnité payée par l'entrant. Il estime que deux cultivateurs sauront mieux s'entendre, ayant une même mentalité, et étant plus avertis que le propriétaire des choses de la terre. On pourrait peut-être répondre que précisément parce qu'ils ont trop la même mentalité, l'entente entre deux fermiers sera laborieuse, et que parce qu'il est moins influencé par les détails d'une exploitation le propriétaire fera preuve de plus de largeur d'esprit. Lorsqu'on voit l'ardeur avec laquelle les gens de la campagne discutent obstinément des questions parfois insignifiantes, parce qu'ils ont les uns et les autres la même mentalité, on éprouve quelques doutes sur l'argument de M. de Monicault. Nous tenons néanmoins à citer son opinion très autorisée. Il ajoute que M. le député Cautru, dans son rapport, et que les syndicats démocrates du Nord ont adopté la même solution. Encore une fois nous ne critiquons pas le procédé en lui-même, mais seulement qu'on en veuille faire une règle générale comme dans le projet Donon, art. 8. Et si réellement la tradition de l'indemnité payée par l'entrant subsiste notamment dans le Nord et en Bretagne, il n'y a certes aucun obstacle à ce que les fermiers de ces régions s'attachent à un usage qui fait partie de leur droit coutumier. Tant il est vrai que les conditions d'application de l'indemnité ne peuvent être déterminées, tout au plus, que *régionalement*.

En tout cas, si les parties adoptent cette manière de faire, qui ne touche le propriétaire qu'en le faisant relouer sa ferme au prix antérieur, *comme s'il n'y avait pas eu de plus-value*, il ne s'agira pas d'une somme versée en totalité en une fois. Car « le fermier entrant ne peut pas trouver tout de suite tout le bénéfice de l'amélioration, et il en profitera avec diminution graduelle tous les ans pendant la durée de l'assolement. Nous estimons donc que ce serait sous forme d'annuités décroissantes que l'indemnité pourrait être payée » (1).

De même, il semble inutile de faire remarquer que si le propriétaire et le fermier améliorateur s'entendent sur les conditions d'un renouvellement de bail en fonction de la plus-value, cette libre entente des co-contractants ne ressemble en rien au droit absolu, au droit légal de relocation dont nous avons parlé.

Mentionnons encore un dernier mode de règlement par convention, qui ne peut être qu'approuvé : c'est que ce règlement soit

(1) « Journal d'Agriculture pratique », n° du 21 janvier 1928.

(1) Même article.

prévu par les parties au moment de la formation du contrat. Bien que toute cette étude n'ait eu pour objet que le droit commun actuel, nous avons fait plusieurs fois allusion aux baux qui contiennent dès aujourd'hui une clause relative aux améliorations, et qui font naturellement, en l'absence de toute réforme du Droit, la loi des parties. On ne peut que souhaiter que leur nombre s'accroisse, et que propriétaires et fermiers règlent d'avance lors de la signature du bail les améliorations, les indemnités auxquelles elles donneront lieu, ou toute autre compensation, comme, par exemple, une diminution du taux des fermages les premières années, etc... Ces conventions préalables éviteront la plupart des litiges qui peuvent naître à l'occasion du règlement de l'indemnité.

\*

\* \*

2. — Le second problème de réalisation est celui du classement des améliorations. Nous nous bornerons à résumer ici les diverses observations que nous avons déjà faites à ce sujet.

Nous l'avons vu à propos du texte que nous proposons, le même principe domine cette question : c'est que le législateur doit s'abstenir de régler uniformément, par voie d'autorité, les différentes catégories d'améliorations. Cependant les parties, si une liste rigide ne peut leur être imposée, doivent être éclairées sur ce point.

On s'accorde, en général, à diviser les améliorations en deux catégories seulement : celles qui sont dites *foncières*, et celles qui sont dites *culturelles*.

Pour déterminer le caractère distinctif d'une amélioration foncière, on ne se basera pas, comme l'art. 553, sur le seul fait matériel de sa possibilité d'enlèvement, façon de distinguer qui se comprend dans le dit article, puisqu'il ne concerne que le phénomène de l'accession. Il faut se référer à un critère plus juridique que celui-là.

Nous avons indiqué plus haut les divisions et énumérations adoptées par les lois anglaises, et par certains projets de loi français. Les dissemblances entre les unes et les autres sont de détail, comme celle qui concerne le drainage, mis à part par la législation anglaise et qu'il semble falloir ajouter purement et simplement au groupe des améliorations foncières.

Celles-ci se distinguent donc par le caractère suivant : elles sont des améliorations permanentes d'ordre immobilier. Améliorations dont la nature est d'être durables, définitives en quelque sorte, c'est-à-dire établies une fois pour toutes, et devant subsister sans

changement telles qu'elles ont été créées, sauf leur suppression, par la main même de l'homme et une dépréciation par le temps qui ne devient appréciable qu'au bout d'un nombre considérable d'années. Le type de ces améliorations, c'est la construction de bâtiments.

Le lecteur se reportera de la même façon aux exemples d'améliorations culturelles énumérées plus haut. Elles se caractérisent au contraire par leur nature temporaire, par une efficacité provisoire et dont l'effet s'épuisera de lui-même au bout d'un laps de temps variable. Le type de cette seconde catégorie, ce sont « les apports de matières fertilisantes *tirées de l'extérieur* et incorporées au sol ». Ou encore les chaulages, marnages, ou les différentes formes de nettoyage du sol.

Encore une fois, on ne peut donner ici de ces catégories distinctes que des exemples-types, que des indications générales. Les listes des améliorations foncières sont susceptibles de varier dans leur détail d'une région à l'autre, suivant les habitudes de culture.

L'intérêt majeur de cette distinction essentielle est, on le sait, dans la nécessité d'une autorisation du bailleur pour les améliorations foncières. De droit commun, donc, le droit à indemnité est accordé au fermier pour les améliorations culturelles : il lui est refusé pour les autres.

La raison en est déjà connue. Elle est d'ordre pratique, les travaux dont il s'agit, étant le plus souvent considérables, ne peuvent être entrepris, qu'en plein accord avec le propriétaire sur qui la charge en retombera; effectués librement sans son contrôle, ils équivaldraient à une réelle et inadmissible éviction de son droit de propriété. La raison en est en outre strictement juridique. La plupart des améliorations foncières constituent en effet des modifications importantes, des transformations irrémédiables du bien loué. Or nous savons qu'en vertu de l'art. 1729 C. Civil des changements de ce genre sont interdits au preneur. C'est donc pour se conformer aux principes généraux du louage que les divers projets de réforme, et notre texte lui-même, décident que le fermier qui entreprend ces améliorations sans le consentement du bailleur agit sous sa seule responsabilité, et court le risque de se voir condamné en fin de bail à la remise en état des lieux loués.

\*

\* \*

3. — Quel sera le *quantum* de l'indemnité ? Doit-elle être accordée entièrement au fermier ?

Nous ne posons cette question que parce qu'elle a été soulevée et tranchée de façon diverse par la plupart des propositions françaises.

Ainsi, en 1899, sur les trois propositions de M. Lesouef, de M. Lecomte et de M. Dugué de la Fauconnerie, la Commission d'Agriculture de la Chambre s'était prononcée dans le sens d'un partage de la plus-value à raison d' $\frac{1}{3}$  au bailleur et de  $\frac{2}{3}$  au fermier — en 1898, le texte de la proposition Lechevallier, addition à l'art. 1766, commençait par ces mots : « Le bailleur devra tenir compte au preneur de la moitié de la plus-value... ». — De même il est intéressant de noter que la proposition déposée en mars 1919 par M. Vallière, député de la Haute-Vienne, et ses collègues du groupe socialiste, n'allouait au fermier que la moitié de la plus-value, à la différence de la proposition de M. Jadé — et de la nôtre.

La plupart des congrès agricoles récents ont adopté la même idée d'un partage forfaitaire. Aussi la Commission spéciale du Congrès de Rouen, en 1925, se prononça pour une répartition, à raison des  $\frac{3}{5}$  au fermier, et des  $\frac{2}{5}$  au propriétaire.

« En faveur du partage, écrit M. Baston au Congrès de Chartres, on fait valoir que c'est le propriétaire qui fournit l'instrument principal au moyen duquel s'est produite l'augmentation de valeur, et que le fermier, par l'accroissement des profits qu'il a retirés de la ferme pendant la durée du bail, a été indemnisé, dans une certaine mesure, de ses travaux et de ses avances ».

Si l'on se réfère aux idées directrices de l'enrichissement sans cause, on constate aussitôt qu'elles ne comportent nullement celle d'un partage forfaitaire. Et nous pensons qu'il faut sans hésiter attribuer au fermier l'intégralité de la plus-value.

Que représente, en effet, notre conception de l'indemnité de plus-value ? Un équilibre. C'est-à-dire, par son essence même un partage naturel des profits entre le capital foncier et le capital d'exploitation. On dit : le fermier a récupéré en partie pendant la durée du bail ses travaux et ses avances — mais la somme allouée au fermier tient compte de cette récupération partielle, de cet amortissement possible; elle est déjà le résultat final d'une sorte de répartition. Car de deux choses l'une : ou il s'agit d'améliorations foncières, et alors le propriétaire qui les a autorisées sait à quoi il s'engage, et ne consent à payer une indemnité qu'en prévision des avantages durables que son domaine retirera pour l'avenir de la construction d'un bâtiment, d'un canal ou d'un chemin. Ou il s'agit d'améliorations culturelles, et le propriétaire paie l'équivalent, à son choix, soit de son enrichissement soit de l'appauvrissement du fer-

mier, l'un et l'autre évalués au dernier jour du bail, c'est-à-dire que, dans la seconde hypothèse, le propriétaire paie le solde des dépenses, ce qui n'en a pas été compensé par les avantages retirés des améliorations. Il n'est tenu que de ce qui reste dû à la sortie du fermier, si bien que si on partage encore cette indemnité, la part qui lui en sera attribuée, ou dont l'indemnité se trouvera diminuée, représentera pour lui un nouvel enrichissement sans cause.

C'est la même idée que l'on exprime couramment en disant, que donnent lieu à une indemnité les améliorations culturelles *non épuisées*.

Nous estimons donc qu'il faut repousser les projets de partage forfaitaire, fixé rigoureusement d'avance. Qu'il s'agisse d'améliorations foncières ou culturelles, l'indemnité doit appartenir toute entière au fermier si on la base sur les principes que nous préconisons.

M. Sonchon, dans son rapport de 1912, disait déjà; à propos du partage : « Pourquoi cette cote mal taillée ? Les Anglais n'ont jamais hésité à mesurer l'indemnité sur la totalité de la plus-value. C'est la conséquence logique de l'équité qu'on veut assurer » (1).

\*

\* \*

4. — Reste une dernière question, fort importante et délicate : quid au cas de désaccord entre les parties sur le montant de l'indemnité ?

Tout notre système est basé sur la conception que l'on sait : le droit à indemnité imposé par la loi — les conditions de réalisation laissées au soin des parties.

Mais il peut se faire que, tout préférable qu'il soit, ce libre accord des parties ne se réalise point.

Dans le texte qui est proposé plus haut, nous avons d'abord inscrit un alinéa 3° ainsi libellé : « Au cas de désaccord entre les parties sur le montant de l'indemnité, celle-ci sera fixée par voie d'arbitrage ». A la réflexion, nous l'avons supprimé.

La logique du raisonnement qui nous a guidé dans cette étude commande en effet que, même sur ce point, les parties restent libres d'élire l'autorité qui les départagera, et que le législateur ne leur impose pas une voie de droit obligatoire.

(1) Sonchon, rapport cit. — Même opinion de principe dans l'étude du *Progrès Agricole*, Amiens 1926. « L'indemnité à fin de bail », p. 125.

Il y a une sorte de tradition des projets de loi, qui, à l'imitation des lois anglaises, est orientée dans le sens de la solution arbitrale des conflits. Le lecteur l'a constatée dans les projets Jadé, Chabrun et Donon : La même tendance s'affirme à peu près chaque fois qu'un Congrès ou une Assemblée agricoles traite de l'indemnité de plus-value. Et l'on fait valoir les mille bienfaits de l'arbitrage, lesquels ne sont pas, à vrai dire, rigoureusement spéciaux à notre matière. Car d'une façon générale, il est indéniable qu'il existe à l'heure actuelle une évolution marquée en ce sens, au point de vue civil comme ou point de vue commercial.

Outre l'argument d'une voie de droit moins coûteuse que le recours à la justice, on fait valoir notamment cette autre raison que l'application de la loi sera rendue plus facile, plus légère aux parties si, au lieu de recourir à la procédure ordinaire, celles-ci s'en remettent à la compétence d'un arbitre, que ce dernier soit un spécialiste ou un tiers cultivateur investi de leur confiance. Il y a là, dit-on, un élément de liberté qui permet de croire à une solution plus prompte et mieux acceptée des litiges.

Mais cette liberté sera encore plus grande et plus efficace si le législateur n'impose la voie de l'arbitrage. Car, dès l'instant qu'un texte légal l'énonce, il ne met plus à la disposition des intéressés que cette seule institution, à l'exclusion de tout autre moyen de droit.

Or cette exclusion peut présenter des inconvénients, du fait seul que pour bon nombre de plaideurs l'arbitrage lui-même en présente. Les auteurs qui veulent l'instaurer reconnaissent d'ailleurs qu'il n'est pas encore entré très à fond dans nos mœurs. Que ce fait soit regrettable, peu importe; il est au surplus à notre avis fort compréhensible, car une sentence arbitrale n'offre pas plus de garanties qu'un jugement; nous pensons même que souvent elle en offre moins pour la raison que deux fois sur trois les parties ont renoncé d'avance à toute voie de recours et d'appel. Et nous voyons qu'en Angleterre, où l'arbitrage est bien plus que chez nous usité, l'institution d'un seul arbitre réglementée par la loi de 1923 a soulevé de vives critiques. Quoi qu'il en soit, au nom même de cette liberté que poursuivent les partisans de l'arbitrage, pourquoi édicter une règle uniforme et exclusive qui peut ne pas convenir à tous ? Nous sommes d'avis que le législateur doit s'abstenir, autant que pour celles qui précèdent, de s'immiscer dans cette question d'application.

L'art. 1732 du Code, qui rend le fermier responsable des dégradations et moins-values ne précise pas qu'un tiers-arbitre pourra

seul statuer s'il y a désaccord, sur le montant des dommages-intérêts dûs au bailleur. Il ne semble pas qu'il y ait de raison décisive pour qu'il en aille différemment dans l'hypothèse de la plus-value.

La faculté de recourir à l'arbitrage appartient normalement à tout plaideur; il n'est pas besoin pour cela d'une règle spéciale. Nos parties en désaccord en useront donc si elles le veulent. Mais il semble préférable qu'elles gardent la possibilité de s'adresser, si elles le préfèrent, aux Tribunaux de droit commun.

Cette réserve sur la question d'une procédure *obligatoire* est donc liée, elle aussi, à notre désir de respecter, autant qu'il se peut, les convenances de chacun et les usages régionaux, persuadé qu'une loi ne sera qu'à ces conditions fructueuse au point de vue économique, et un gage d'union sociale. Et sur ce point précis, la variété des espèces, l'évaluation parfois délicate de l'indemnité commandent tout particulièrement de n'interdire aucune des initiatives susceptibles d'aplanir les procès.

Cette évaluation est aisée pour les améliorations foncières; le fermier fera, par la production des autorisations de son propriétaire, la preuve de la création des travaux, de leur date et de leur importance. La plus-value se calculera sur ces bases certaines, de la même façon que se calcule aujourd'hui l'augmentation de valeur du fonds sur lequel le possesseur de bonne foi a fait des constructions et des plantations.

Mais la question est plus complexe en ce qui concerne les améliorations culturales. L'indemnité dépend des variations apportées par le fermier dans la valeur de rendement de la terre; or elles sont loin d'être toujours évidentes, notamment les variations de fertilité du sol.

On a fondé parfois beaucoup d'espairs sur l'efficacité de l'analyse scientifique des terres, en invoquant les résultats que cette méthode a fournis pour l'établissement de cartes agronomiques et pour l'emploi utile des engrais. Un rapport parlementaire sur l'indemnité de plus-value affirmait ainsi « qu'à notre époque où les procédés scientifiques se répandent de plus en plus, l'analyse chimique des terres, à l'entrée et à la sortie du fermier donnerait des éléments d'appréciation absolument certains ». Mais de l'avis même des spécialistes, cette certitude si absolue comporte surtout une large part d'illusions.

L'analyse chimique serait d'abord coûteuse parce qu'elle devrait porter sur un grand nombre de parcelles. Elle est ensuite impuissante à discerner parmi les éléments fertilisants ceux qui font partie naturellement du sol. De plus, comme l'indique M. J. Hitier,

elle se révèle « complètement inefficace dans l'hypothèse de terres améliorées par destruction des mauvaises herbes et plantes adventives ». Et, de plus en plus, ce procédé paraît trop incertain.

A propos de la valeur de rendement, l'Union Suisse des paysans a élaboré des méthodes de comptabilité extrêmement précises et techniques connues sous le nom de « méthode du rendement net » et de « méthode du rendement brut ». Nous ne faisons que les mentionner, car elles n'offrent pour notre sujet qu'un intérêt théorique purement documentaire.

De même fonctionne en Angleterre la clause dite de Lord Kames, du nom du landlord qui l'a imaginée; elle a pour but « d'accorder une compensation au fermier sortant qui a eu recours à une large introduction d'aliments concentrés et d'engrais commerciaux dans les dernières années de sa tenure » (1). Par cette clause du bail, le propriétaire s'engage à payer au fermier, à sa sortie, dix fois l'augmentation du fermage dûe aux améliorations effectuées; par exemple le fermier sortant aura droit à une indemnité de 10.000 francs si le loyer proposé à son successeur est majoré de 1.000 frs sur le sien, à moins bien entendu qu'il n'accepte lui-même cette majoration. Ici donc nul besoin d'expertise : l'évaluation de l'indemnité est automatique. La clause de Lord Kames apparaît un peu trop simpliste, et son uniformité même, ne tenant aucun compte des circonstances ni de la relativité de chaque hypothèse, paraît de nature à léser aussi bien le bailleur que le fermier. On voit d'ailleurs qu'elle n'est pas destinée à fixer le montant de l'indemnité en cas de controverse mais à empêcher rigoureusement qu'une controverse puisse naître au mépris parfois des intérêts les plus légitimes.

Le procédé classique de deux états de lieux, faits à l'entrée et à la sortie du fermier, semble nettement préférable à ces stipulations rigides, à ces indemnités forfaitaires et globales qui sont loin de s'adapter comme il le faudrait aux diversités des améliorations, qui ne prennent en considération aucun de ces éléments qui distinguent profondément les uns des autres chaque domaine agricole. Si le principe du droit à indemnité est le même pour tous, et relève à ce titre du pouvoir impersonnel du législateur, nous saisissons ici, encore une fois, le caractère de singularité des questions d'application pratique, leur singularité vivante, pourrait-on dire, en vertu

(1) Voir sur ces questions particulières la brochure du *Progrès Agricole* précitée, ou elles sont exposées en détail.

de laquelle les évaluations d'indemnité ne sont pas réductibles à un type uniforme de règlement.

Si le rapprochement des deux états de lieux ne suffit pas à mettre les parties d'accord sur la plus-value culturale, c'est alors qu'elles s'adresseront, à leur gré, soit à la justice, soit à un arbitre. Dans le premier cas, si les circonstances réclament une compétence spéciale, il appartiendra au juge saisi du différend d'ordonner une expertise. Parfois, en effet, comme le dit M. Souchon, « un Tribunal s'y perdrait, et seul un arbitre choisi parmi des professionnels très avertis peut avoir chance de réussite ». C'est l'application des moyens ordinaires d'éclairer la conviction du juge.

Il n'y a rien à dire sur la façon dont l'arbitre choisi ou l'expert nommé remplira sa mission : celle-ci n'est pas du domaine du droit, mais de la technique. Outre ses contestations personnelles, il fera état de toute indication contenue au procès. « La comptabilité agricole de l'exploitation, avec l'indication des dépenses engagées, leur date, leur affectation, avec des chiffres précis sur l'augmentation des rendements, fournira des renseignements précieux à utiliser par les arbitres, comme aussi la descente sur les lieux pour y juger de l'état des terres, de leur tenue, de leur propreté » (1). Tout cela, c'est l'affaire des praticiens.

— Telles sont, à notre avis, les explications essentielles que suggère le problème de la détermination du chiffre de l'indemnité, au cas de désaccord entre les parties, qu'il s'agisse d'améliorations foncières ou d'améliorations culturales.

A ce propos, comme au sujet des précédentes questions de réalisation, il nous faut souligner, pour finir, le rôle de première importance qui appartient aux organismes corporatifs et aux associations agricoles. Ce rôle, nous l'avons déjà indiqué à diverses reprises, en exprimant l'opinion que la mise en œuvre de l'indemnité de plus-value doit être réalisée dans le cadre professionnel. Nous ne voulons pas laisser le lecteur sans le lui avoir rappelé d'une façon plus précise.

L'essor du syndicalisme agricole est un des traits caractéristiques, nous l'avons dit (2), de la vie rurale moderne. Au sein d'une atmosphère toute nouvelle, il a introduit dans les rapports individuels une *note*, une *compréhension* sociale, substituant au règne de « l'isolement obligatoire » celui de la coopération, de la mutualité et de la conciliation des intérêts, et reléguant par là, parmi les théo-

(1) J. Hitier, art. cit.

(2) Cf. Le chapitre I, II<sup>e</sup> Partie. « L'utilité économique et sociale d'une réforme ».

ries condamnées et désuètes, le régime de la concurrence sans limite et de l'antagonisme des classes. Nous le répétons ici : il ne doit, il ne peut exister d'antagonisme de ce genre parce qu'il n'y a pas, si l'on considère loyalement la réalité des choses, de classes rivales dans l'agriculture. On ne saurait donc trop insister sur une transformation aussi bienfaisante et aussi profonde que celle dont nous parlons et que l'on constate de tous côtés.

Or nous avons dit en même temps que, loin d'être en elle-même une cause de conflit social, une véritable et sincère réforme du bail à ferme, comme celle que nous avons mis tous nos soins à définir, doit concilier en elle et servir à conjuguer davantage les intérêts des bailleurs et des fermiers, au mieux de l'intérêt général, en leur faisant sentir plus vivement leur qualité de collaborateurs et d'associés. D'où il ressort de toute évidence que ce sont les multiples associations et unions agricoles qui doivent assurer la haute direction dans les problèmes de réalisation de l'indemnité de plus-value, puisque leur fonction et leur influence font d'elles, plus que jamais en cette matière, les *arbitres naturels* des parties.

Nous sommes heureux de signaler les initiatives qui ont déjà été prises dans cette voie, qui est assurément la meilleure, la plus propre à faire produire au droit à l'indemnité les fruits qu'on attend de lui. Ces initiatives sont la création de commissions mixtes de propriétaires et de fermiers. Nous en donnons deux exemples, à titre d'indication, car il en existe certainement d'autres, et nous ne doutons pas en tout cas que ceux-là soient suivis.

L'Union des Syndicats Agricoles du Finistère et des Côtes-du-Nord, dans le numéro du 15 août 1927 de son périodique « Ar Vro Goz » a publié un modèle de bail à ferme, proposé pour le Finistère, par une Commission paritaire composée de 10 propriétaires et de 10 fermiers. Ce bail-type résulte de l'accord unanime de tous les membres de la Commission.

Il y est dit, dans un avant-propos : « Personne ne niera que l'exploitation rationnelle de notre sol ne soit liée étroitement à l'établissement de baux à ferme judicieux, assurant *au fermier la juste rémunération de ses efforts et au propriétaire le bon entretien de son bien* ».

Dans ce but, le projet adopté contient notamment deux articles 18 et 19 relatifs à l'indemnité de plus-value, et que nous reproduisons textuellement :

18° « Si le preneur a réalisé sur le fond des améliorations

foncières, il aura droit à une indemnité à sa sortie, à condition toutefois que le bailleur ait donné son consentement écrit aux dites améliorations, et qu'il en ait approuvé le devis.

« Les améliorations foncières donnant droit à une indemnité sont : la construction et l'aménagement d'immeubles (bâtiments, fosses à purin, etc...), les drainages si ceux-ci ont été effectués avec canaux souterrains, la création de prairies naturelles si ces prairies succèdent à une friche ou à une lande, les clôtures à caractère permanent, la création de vergers et les plantations si le fermier a fourni lui-même les plants, les défrichements des terres incultes, mais non des lande semées, la création de chemins, d'adductions d'eau, de ponts, les irrigations ayant un caractère permanent, les aménagements électriques, les marnages et chaulages de fond.

« L'indemnité due au preneur représentera pour les constructions (maisons, granges, écuries, hangars) la valeur attribuée à la construction, à dire d'experts, à la sortie du fermier qui les aura exécutées.

« Pour les autres améliorations, l'indemnité représentera la dépense totale occasionnée par les travaux et approuvée par le bailleur, dépenses dont il sera défalqué un amortissement annuel que les parties fixeront d'avance.

(indiquer le mode et la date de paiement de cette indemnité, Ce paiement pourra se faire soit :

1° Par le versement d'une somme représentant l'indemnité.

2° Par une prolongation du bail sans augmentation de fermage.

3° Par une diminution de fermage en cours de bail.

Soit de toute autre manière à la convenance des parties).

19° « Les autres améliorations, dites *améliorations culturelles*, donneront lieu à une indemnité de plus-value ou de moins-value à la charge selon les cas du propriétaire ou du fermier, La valeur de cette indemnité sera déterminée à dire d'experts par comparaison des états de lieux à l'entrée et à la sortie, tels qu'ils sont prévus à l'art. 17 ».

L'Union des Syndicats Agricoles de la Bretagne Méridionale, à son Assemblée Générale du 9 janvier dernier, a pareillement élu une Commission Paritaire Arbitrale, composée de 8 propriétaires et de 8 fermiers, et destinée spécialement à régler les différends

que le problème de l'indemnité de plus-value peut faire naître entre les syndiqués adhérents à l'Union.

On voit tout l'intérêt qui s'attache à de telles initiatives, prises avec beaucoup de clairvoyance avant même que soit intervenu le vote d'une loi. La création de ces commissions paritaires, Tribunal où les cultivateurs s'adressent à leurs pairs, est conforme à la tradition la plus sûre du syndicalisme corporatif, non moins qu'à la conception de l'indemnité de plus-value telle que nous l'avons développée.

Le rôle de ces organismes est en effet dans la ligne exacte de tous les principes que nous avons soumis au lecteur, car c'est à eux qu'il appartient, comme il a été fait dans le bail-type qui précède, de formuler toutes les règles de réalisation nécessaires. A eux, c'est-à-dire aux intéressés eux-mêmes par la voix de leurs représentants. Ils remplissent leur but et leur fonction en fixant les détails, les conditions d'application du droit à indemnité, au même titre que le législateur en se bornant à en énoncer le principe.

Nous ne pouvons que souhaiter vivement la diffusion de cette activité professionnelle. Elle illustre notre thèse, et elle confirme les deux opinions suivantes qui traduisent exactement la nôtre, — celle de M. Henri Hitier : « La solution de la question doit être avant tout l'œuvre de la profession organisée » — et celle de M. de Monicault : « Il faut que ce soit du côté des organisations agricoles que vienne au législateur, avec un ensemble suffisant, l'expression de la volonté des agriculteurs ».

## CONCLUSION

Au moment d'achever notre travail, nous apprenons que la Chambre a jugé bon d'achever elle aussi le sien en s'occupant de l'indemnité de plus-value au fermier sortant. Le Samedi 17 mars 1928, c'est-à-dire le matin même de sa dissolution, au milieu d'un monceau de lois expédiées dans la hâte des derniers instants, le projet Jadé-Inizan a été voté sans débat, ayant été préalablement modifié par la Commission de Législation.

Les documents officiels ne nous éclairent donc point sur les desseins du législateur. La loi a été purement et simplement enregistrée. Des préoccupations peut-être électorales ont pu agir sur l'esprit des députés sortants, eux aussi, d'autant plus que le vote sans retouche de la loi sur les assurances sociales ayant suscité des protestations des milieux agricoles, celui du projet Jadé apparaît de nature à donner aux électeurs ruraux un signe ultime de bonne volonté. Il peut sembler en tous cas regrettable qu'une proposition déposée depuis trois ans ait attendue pour être consacrée, non pas même la onzième heure, mais la dernière, celle où le législateur ne s'appartient plus.

Il faut ajouter d'ailleurs, que ce vote sans histoire, dont l'importance parlementaire n'en est pas moins acquise sous réserve bien entendu de l'examen du Sénat, fut précédé d'un rapport déposé le 27 janvier dernier, et dont la Commission de Législation Civile et Criminelle avait chargé M. le député Cautru.

Le rapport Cautru mérite toute attention et nous y renvoyons le lecteur. Celui-ci pourra le rapprocher avec intérêt de notre propre démonstration et y retrouver certains principes fondamentaux que nous avons ici développés. Il verra dans quelles limites le rapporteur circonscrit le droit à indemnité du fermier, les notions juridiques auxquelles il se réfère plus ou moins explicitement, la critique qu'il fait du projet Chabrun sur la propriété culturale, soulignant que les droits du fermier ne peuvent être aucunement comparés à ceux du commerçant locataire. Quant à la nature d'une réforme, il constatera que M. Cautru est partisan d'un droit à indemnité d'ordre public, mais qu'il déclare comme nous que les parties

seront entièrement libres de stipuler dans le bail les modalités de paiement, les conditions d'arbitrage, et toutes les dispositions qu'elles jugeront opportunes. En application de ces justes idées, l'honorable rapporteur estime téméraire notamment d'énumérer dans la loi toutes les améliorations culturales attendu qu'elles varient suivant chaque région : « La discrimination, dit-il, relève de la technicité ». Nous avons insisté sur ce point à propos duquel M Cautru propose de s'en remettre aux Chambres d'Agriculture.

Le projet voté sur ce rapport comprend 9 articles. Il contient l'indication d'améliorations foncières, indication qui n'a rien de limitatif, et qui se réfère heureusement à leur caractère essentiel de travaux permanents. L'indemnité culturale est mise à la charge du fermier entrant, le propriétaire étant seulement garant du paiement de l'indemnité. Quant à la nature des améliorations culturales susceptibles d'ouvrir un droit à indemnité, elle sera fixée pour chaque département par la Chambre d'Agriculture (art. 3).

Sans faire une analyse plus complète de ce document, ce que nous tenons surtout, et enfin, à mettre ici en lumière c'est qu'il constitue comme une consécration législative des travaux professionnels qui ont été déjà menés à bien comme ceux de la Commission Paritaire de l'Union des Syndicats Agricoles du Finistère et des Côtes-du-Nord, travaux que nous venons d'exposer, œuvre professionnelle dont nous avons déjà fait la conclusion des chapitres qui précèdent. Cette réglementation professionnelle, remarque M. de Roux, à propos de ce vote récent, « nous change heureusement de l'éternel règlement d'administration publique, auquel le Parlement renvoie si volontiers d'habitude ».

La parenté des solutions auxquelles aboutit le rapport Cautru, avec celles que ces commissions corporatives appliquent (depuis 2 ans dans le Finistère) est indiscutable. Un récent document de l'Union Centrale des Syndicats des Agriculteurs de France, illustre cette conformité, au moyen d'un tableau comparé où sont mis en regard les textes des dispositions dues à M. Cautru et celui du modèle de bail adopté par la Commission Paritaire de l'Union du Finistère (1).

Il nous semble que nous ne pouvons mieux conclure qu'en soulignant le caractère sage et fructueux de cette méthode à laquelle nous nous sommes ralliés dans notre 3<sup>e</sup> partie et que vient confirmer l'examen du rapport Cautru. Il faut, disions-nous avec M. de Monicault, que ce soit les organisations professionnelles qui expri-

(1) cf. supra, p. 164.

ment au législateur la volonté des agriculteurs, volonté que « le Parlement se bornera à traduire ».

C'est qu'en effet si la légitimité, si la nature du droit à indemnité doit être déterminée à l'aide de notions strictement juridiques, si ce droit ne peut puiser sa justification que dans une analyse rigoureuse et rationnelle, la portée d'une réforme légale doit s'appuyer au contraire plus sur des faits que sur des théories. L'efficacité pratique du rapport Cautru vient de ce qu'il emprunte à la réalité. En une matière comme la nôtre, il faut bien considérer que l'ordre d'une réforme utile doit être tel : d'abord la leçon de l'expérience et en second lieu, la sanction du Droit.

Les Associations Agricoles, en multipliant ces expériences manifestent la conscience qu'elles ont du rôle qu'il leur appartient ici d'assumer. Aussi n'ajouterons-nous rien aux paroles suivantes qu'adressait l'un des dirigeants d'une Union Régionale à un auditoire de cultivateurs, paroles dont le vote du 17 mars n'atténue pas l'actuelle vérité (1) :

« La loi tant attendue sur cette question se fera peut-être attendre longtemps encore : mais à quelque époque qu'elle intervienne, il est à souhaiter qu'elle sanctionne un état de choses consacré par l'expérience que vous aurez faite, plutôt que de créer et d'innover. L'expérience ne doit pas être faite par le législateur; elle doit être faite par vous et sanctionnée ensuite par la loi. C'est la seule façon de construire sur des bases solides et d'éviter les tâtonnements et les erreurs.

« Vous procéderez à cette expérience en vous inspirant de vos intérêts dont vous êtes les meilleurs juges, et en apportant dans vos conventions les modalités que nécessitent les multiples variétés de vos usages locaux; ne perdez pas de vue encore une fois, que vos intérêts de propriétaires et de fermiers, s'ils sont distincts, doivent cependant rester unis et associés pour votre plus grand bien et pour l'avenir de votre belle profession ».

(1) Rapport présenté par M. Aug. Lebreton à la séance de clôture de la Semaine Rurale tenue par l'Union de la Bretagne Méridionale, à Languidic, en sept. 1926.

## ANNEXE I.

### L'indemnité au métayer sortant.

D'un bout à l'autre de cette étude, il n'a été question que du fermier sortant améliorateur. Est-ce à dire que tous les raisonnements, que toutes les conclusions qui précèdent ne soient point valables à l'égard des métayers ?

Pour deux raisons principales, semble-t-il, la plupart des auteurs qui se sont attachés à l'indemnité de plus-value ne l'ont envisagée qu'à propos du fermier sortant; d'abord parce qu'il leur était plus aisé, pour la clarté et les besoins de l'exposé, de ne faire cas que de la seule hypothèse du fermier; et surtout parce que, le problème juridique étant, d'une façon générale, celui des impenses utiles en matière de louage, il est logique d'en rechercher la solution à l'égard du locataire normal et classique d'un bien rural, c'est-à-dire du fermier.

Néanmoins, le métayage, cantonné, il est vrai, dans certaines régions du Centre et de l'Ouest, régit à l'heure actuelle plus d'un dixième des terres cultivées. Et, d'autre part, si c'est à propos du contrat de louage proprement dit que les règles fondamentales du droit à indemnité doivent être établies et précisées, le contrat de métayage n'est, en droit, qu'une variante du louage de choses. Il est, plus exactement, un contrat d'une nature mixte, tenant son caractère à la fois du louage et de la Société. C'est le système qu'à implicitement consacré la loi du 18 juillet 1889 sur le « colonat partiaire », laquelle forme le texte organique en la matière. Mais les éléments empruntés à la Société ont trait à la rémunération des parties pour leurs apports respectifs, c'est-à-dire au partage des fruits et des produits de l'exploitation.

Tandis qu'en ce qui concerne les obligations contractuelles tant du propriétaire que du métayer, c'est aux règles du louage que se réfère la loi dans ses art. 4, 7 et 13. L'art. 4 notamment est ainsi conçu :

« Le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de

famille en suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ; il est également tenu des obligations spécifiées pour le fermier par les art. 1730, 1731 et 1768 du C. civ.

« Il répond de l'incendie, des dégradations et des pertes arrivées pendant la durée du bail, à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille ».

Nous avons déjà indiqué nous-mêmes (1<sup>o</sup> P. ch. I) cette assimilation des obligations du colon partiaire à celle du fermier. Il en résulte que, le droit commun, la lacune du Code se révèle aussi bien à l'égard du métayer que du fermier, et que le principe de l'indemnité de plus-value est applicable, tel que nous l'avons défini, au premier comme au second.

Le *principe* du droit à indemnité : car il faut noter que, plus encore ici que dans le bail à ferme, les conventions souveraines des parties et les usages régleront les conditions d'application de l'indemnité. Contrat extrêmement ancien et purement coutumier, non seulement, peut-on dire, jusqu'au Code qui ne lui a consacré que deux articles insignifiants, mais jusqu'à la loi de 1889, pendant donc plus de dix siècles, nulle part ailleurs en effet la force des usages n'est demeurée aussi grande et aussi absolue.

En outre, étant donnée l'intime collaboration qui caractérise les rapports des parties, le plus souvent ici les impenses utiles, profitant directement à l'une comme à l'autre, ne seront effectuées qu'à la suite d'un arrangement conclu entre le propriétaire et l'exploitant. Beaucoup plus fréquemment que dans le bail à ferme, des accords spéciaux, qui sont de l'essence même du véritable métayage, détermineront seuls la part que chacun d'eux supportera dans les dépenses d'améliorations. Cet équilibre dont nous avons parlé s'établira à l'amiable et par le jeu même du contrat.

Si telle est la majorité des cas, il n'y a aucune raison cependant de ne pas faire application des règles de l'indemnité de plus-value au métayer qui aura effectué seul des améliorations. Le métayer qui améliore, d'une façon foncière ou culturale, sans le concours du propriétaire, est en effet vis-à-vis de celui-ci dans la situation de fermier de droit commun, le fait du partage des fruits n'ayant juridiquement aucune influence sur l'existence en soi de son droit à compensation. Et, au contraire, le propriétaire se sera enrichi ici d'une manière plus directe et plus immédiate, puisqu'étant associé aux bénéfices de l'exploitation, l'accroissement de la production lui profitera en même temps qu'au métayer qui en est l'auteur.

Dans tous les cas où le domaine, à l'entrée du métayer, est en état de production normale, la question se posera peu. Ou, plus

exactement, elle sera résolue, comme l'écrit M. Souchon, « par la nature même de la collaboration entre le propriétaire et le colon. Mais quand on est dans une région de nouveaux défrichements les choses n'ont plus le même aspect. Et si le métayer a, par un long travail, ouvert à la culture des terres nouvelles, n'est-il pas juste quand il n'a pas été déjà rétribué par des allocations prévues dans le contrat au fur et à mesure de ses efforts, qu'il le soit tout au moins au moment de quitter le domaine... ? » (1).

De nombreuses propositions parlementaires laissent sous silence le sort du métayer, — à tort, nous semble-t-il. Les trois projets Jadé, Chabrun et Donon concernent au contraire le métayer au même titre que le fermier.

De même, ici, le lecteur devra considérer comme relatives à l'un comme à l'autre les explications que nous avons fournies. Et nous concluons comme M. J. Hitier : « Pour les mêmes raisons d'équité et d'intérêt économique, le métayer doit, comme le fermier, bénéficier du droit à l'indemnité » (2).

(1) Souchon rapport cit. — Bien entendu, la plus-value dont il est ici question résulte d'améliorations foncières ou culturales analogues à celles que le fermier effectue, et nullement d'une augmentation de valeur du cheptel. Le problème de la restitution du cheptel en fin de bail est spécial et étranger à notre matière. On sait, qu'un projet de loi concernant le bail à cheptel, lequel peut être l'accèssoire aussi bien d'un bail à ferme que d'un métayage, a été déposé par le Gouvernement sur le bureau du Sénat le 12 février 1926.

(2) art. cit.

## ANNEXE II.

### **Une convention voisine du bail à ferme : le bail à domaine congéable.**

Qu'il nous suffise de rappeler l'antique origine de ce contrat (1), sur lequel des controverses s'élèvent, soit que certains auteurs locaux le fassent dériver de la législation romaine de l'emphytéose, laquelle se développa précisément pendant les quatre siècles que les Romains dominèrent en Armorique, soit que l'idée en ait été, suivant d'autres, apportée au VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> siècles par les Bretons immigrants. Jusqu'en 1789, il fut en usage constant dans les régions de Tréguier, de Cornouailles, dans la coutume de Rohan, et dans le pays de Vannes où il subsiste aujourd'hui.

Nous en trouvons, sous l'ancienne jurisprudence, les deux définitions suivantes :

« Un contrat synallagmatique, par lequel le propriétaire d'un héritage, en retenant la propriété du fonds, transporte et aliène les édifices et superficies moyennant une certaine redevance, avec faculté perpétuelle de congédier le preneur en lui remboursant les améliorations » (2). Et cette autre :

« Une espèce de contrat emphytéotique, par lequel les seigneurs ont excité les laboureurs à entreprendre les défrichements et culture... »

La réunion caractéristique de trois éléments compose un domaine congéable : 1<sup>o</sup>) le bailleur conserve la propriété du fonds, du sol nu, qui continue de lui appartenir en quelque sorte à l'état naturel; il prend le nom de « foncier ». — 2<sup>o</sup>) la propriété superficielle est cédée au preneur, qui prend le nom de « colon » ou de « domanier », et à qui le bailleur abandonne dans toute son am-

(1) Pour plus ample information, cf. Henry. « Une vieille coutume bretonne ». Angers, 1894. Vignerot, « Le bail à domaine congéable, Bordeaux 1907.

(2) Beaudouin de Maison-Blanche, « Institutes convenancières », St-Brieuc 1776.

pleur la jouissance du fonds. Cette propriété superficielle comprend notamment les édifices, constructions et bâtiments, les murs, talus, fossés etc... Les anciens auteurs multipliaient les détails sur les bois qui faisaient partie de la propriété superficielle, en opposition avec les arbres propres à faire des « bois d'œuvre », et qui étaient des « arbres fonciers ». — 3<sup>e</sup>) outre la rente convenancière, le foncier a de tout temps possédé la faculté de congédier le domanier, à charge de lui rembourser la valeur tant des édifices anciens, que des améliorations apportées par lui à la terre.

Le droit de congément intervenait à l'égard du colon comme une véritable condition résolutoire. C'est à propos de ce droit, et de l'estimation des « droits réparatoires », qui en est l'opération principale, que le législateur moderne a été amené à s'occuper du domaine congéable.

Par son utilité économique, ce bail a joué en Basse-Bretagne un rôle historique considérable. Il réalisait en effet d'une façon excellente la conciliation des intérêts en présence. Par l'indépendance juridique qui lui était conférée, le colon trouvait un avantage direct à l'exploitation active de sa tenue; moyennant une redevance payée soit en argent soit en nature, à laquelle se joignaient quelques prestations accessoires, il recevait en quelque sorte du foncier l'instrument de sa fortune, le capital immobilier dont le développement dû à son travail constituerait son propre patrimoine. Il acquerrait au fur et à mesure ce qu'il édifiait sur un sol qui ne lui appartenait pas; il s'enrichissait proportionnellement au rendement apporté par lui à la terre.

De son côté, le droit éminent du seigneur foncier était maintenu dans son intégrité, puisqu'il pouvait toujours, en congédiant le domanier sous réserve des droits réparatoires acquis par ce dernier, joindre en sa main, la propriété des superficies à celle du fonds. Et il pouvait aussi, sans opérer cette reprise personnelle, user du congément afin d'exiger une rente plus forte correspondant à une productivité accrue du sol; souvent, sur la menace du congément, le domanier acceptait cette majoration de la rente; s'il préférait quitter le domaine, le foncier était tenu sans doute de l'indemniser, mais il y trouvait néanmoins son avantage dans la plus-value apportée au domaine.

L'influence sociale en est encore visible à qui a parcouru assez attentivement les cantons de Vannes, de Landévant, de Pluvigner, où le régime des terres acconvenancées subsiste dans une proportion de près de 45 %. Nous lisons, dans un rapport présenté par M. Roger Grand, sénateur du Morbihan, aux Sciences Sociales : « Les vieilles familles de domaniers acquièrent autour d'elles le

prestige que donne toute possession du sol que le temps a consacrée... Avant le récent mouvement d'accession des fermiers à la propriété du sol, qui est en train de modifier les classements sociaux, les notables d'une commune rurale de Basse-Bretagne étaient toujours, à peu d'exceptions près, d'anciens ou actuels édificiers. Le domaine congéable favorise la transmission intégrale de l'exploitation rurale, beaucoup mieux que le régime de la propriété pleine et entière. En effet, dans ce dernier cas, les héritiers partagent souvent le bien paternel, tandis que le domaine congéable ne se peut diviser puisque le sol appartient à un autre, et que cet autre a tout moyen d'exiger l'indivisibilité de la tenue » (1).

Par leur propriété superficière, les domaniers sont à mi-chemin du droit de propriété entendu en son sens plein, lequel sera toujours l'un des plus sûrs ressorts de l'activité humaine. Le bail à covenant, servant leurs intérêts sans négliger ceux du foncier, les associe de plus près à la vie de la terre et les attache au sol. On reste étonné de la sûreté de main avec laquelle nos pères, sollicités par les circonstances, en firent un des meilleurs facteurs de développement économique et de conservation sociale.

Deux questions nous intéressent ici : celle de la distinction traditionnelle entre les diverses sortes d'améliorations, celle de l'estimation des droits réparatoires et de l'introduction par le législateur du principe de l'indemnité de plus-value.

A). Parmi les nombreux droits attachés à la qualité de douanier, droit d'aliéner, d'hypothéquer, d'affermir, le droit d'améliorer la tenue était spécifique de la nature juridique et du but économique du contrat. Mais on a toujours fait, à ce propos, une distinction entre les améliorations librement autorisées et les innovations en principe interdites au colon.

Une certaine incertitude semble avoir entouré le critère qui permettait cette distinction. Mais cette imprécision fut surtout théorique, et si les anciens auteurs nous donnent peu de détails sur ce point, c'est que la question leur apparaissait d'abord comme étant de pur fait, et que des habitudes séculaires suffisaient en pratique à la trancher le plus souvent au gré des parties.

Néanmoins, Beaudouin (N° 267), parlant des améliorations libres, cite ce qui a trait « à l'entretien ou à la restauration de la tenue dans son ancien état, ou à sa *fertilisation* ». Ce qui comprend,

(1) Extrait de la « Science Sociale », 1925. *Id.* M. de Carné, « Réforme Sociale », 1887, II, p. 434.

comme le dit également M. Vignerou (1), « les plantations d'arbres fruitiers et les créations de prairies et de jardins, de semis et de pépinières... ». Quant au défrichement, question qui souleva jadis des controverses, Baudouin, et Aulanier après lui, (2) n'hésitent pas à le faire rentrer dans cette première catégorie. Le droit de défricher nous semble aussi, en effet, être parfaitement dans la logique des choses, et « répondre tant à la tradition de l'acconvenancement qu'à l'intérêt de l'agriculture ». Exciter les laboureurs à défricher et à cultiver, c'est encore une fois ce que se propose le bail à domaine congéable. Il en est de même des dessèchements que le colon a pu effectuer.

Les travaux de cette catégorie ont donc trait à tout ce qu'exige une production agricole active et sagement ordonnée. Ce sont, en somme, des améliorations *culturales*.

Jamais une liste n'en fut donnée à notre connaissance, sous l'ancien droit. Le législateur de 1791 s'abstint à son tour de préciser les données de cette distinction. Les art. 7, 13 et 20 de la loi laissent aux parties le soin de régler souverainement les problèmes de l'estimation des superficies et améliorations (3). Le législateur se montra ici sagement inspiré en permettant aux intérêts individuels de se concilier par eux-mêmes, sur des points dont les éléments, nous y avons insisté dans cet ouvrage, varient d'un domaine à l'autre, suivant les habitudes de la culture et la nature de l'exploitation. Sur cette question de classification, le maximum d'utilité du contrat avait pour condition le maximum de liberté laissée aux contractants. Le législateur de l'indemnité de plus-value dans le bail à ferme pourra s'inspirer de ce précédent relatif au bail à convenant.

Les multiples expériences nées sur les domaines congéables de la Basse-Bretagne nous indiquent mieux qu'une loi théorique la ligne de séparation entre améliorations et innovations interdites. Un ancien auteur, Rosmar, écrivait : « Les convenanciers peuvent bien bâtir sur les anciens fondements et mesures, pourvu qu'ils ne bâtissent pas avec trop de somptuosité, comme de bâtir de pierres

(1) Vignerou, op. cit., p. 150.

(2) Aulanier. « Traité du domaine congéable », 3<sup>e</sup> éd. 1874. St-Brieuc.

(3) Art. 20 de la loi du 6 août 1791 : « S'il s'élève des questions sur la nature des objets qui doivent entrer dans l'estimation des édifices et superficies, et des améliorations à rembourser au domanier, elles se régleront, pour les baux actuellement existants, et pour les tenues dont les domaniers jouissent par nouvelle assurance d'après les divers usages anciens; pour les baux qui seront faits à l'avenir, d'après les conventions des parties ».

de taille et couvrir d'ardoises, et qu'ils ne fassent plusieurs étages, mais ne peuvent bâtir de neuf et sur nouveaux fondements sans le consentement du seigneur foncier » (1). A condition de nous replacer dans le cadre d'une époque où c'était une « somptuosité » de couvrir une maison d'ardoises, de telles indications aident à discerner ce qui constitue une *novauté*. Par opposition aux améliorations que le colon est même incité à faire, les *novautés* sont des entreprises qui n'ont trait qu'indirectement à la fertilisation et à la culture du domaine; elles « consistent dans l'apport sur la tenue de quelque chose de complètement nouveau, qui la grève » (2). Elles représentent ce qui est dans le bail à ferme l'interdiction de l'art. 1729; l'ancien droit, que confirme la loi de 1791, les défend au domanier — sauf au cas d'accord particulier avec le foncier. Le XIX<sup>e</sup> siècle ne change rien à cette disposition traditionnelle. Les termes d'un arrêt de la Cour de Rennes du 13 juillet 1893 en reproduisent le principe.

Un modèle type de bail à convenant usité dans le Morbihan porte que ces innovations sont interdites « sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, à peine de tous dommages et intérêts ». Même si elles procurent une plus-value au fonds, le colon peut être contraint, lors du congément, de les détruire et de rétablir la tenue dans son état.

B). La seconde question est celle de l'estimation des droits réparatoires, une fois résolue celle des innovations. Il semble qu'il faille l'envisager dans son aspect historique, et comme une évolution du contrat.

Cette estimation ne se produit qu'à l'expiration du contrat; elle est liée à l'éventualité du congément. Or, sous l'ancien droit, le droit de congément était un privilège exclusif de la propriété foncière. Si le colon prenait l'initiative de quitter la tenue sans avoir été congédié, il abandonnait ses droits réparatoires : c'était l'hypothèse du « déguerpissement ». Telle était la rigueur des principes coutumiers, qui plaçait le colon à la disposition du foncier, et l'eut soumis à un bail illimité, si n'avait existé fréquemment entre les parties une entente favorable à l'une comme à l'autre.

Néanmoins l'idée d'une réforme germa rapidement dans l'esprit d'un législateur avide de liberté. Dénoncé comme « un reste odieux de la tyrannie féodale », le bail à convenant trouva un dé-

(1) Traité de Rosmar sur l'usage de Tréguier, art. 15.

(2) Vignerot, op. cit., p. 153.

fenseur dans la personne de Beaudouin, que les sénéchaussées de Morlaix et de Lannion avaient élu député du Tiers, et sur le rapport duquel l'Assemblée Nationale vota la loi du 6 août 1791, applicable dans les trois départements bas-bretons, et qui constitue la première réglementation par voie législative (1).

L'art. 11 de la loi reconnut aux douaniers le droit de provoquer eux-mêmes le congément. « Il sera libre aux domaniers... de se référer et d'exiger le remboursement de leurs édifices et superficies ». Innovation importante, cette faculté demeura à peu près lettre morte, car une clause contraire intervint presque toujours dans les baux (2). Et cet exemple confirme ce que nous avons dit plus haut sur la nécessité de rendre d'ordre public le principe du droit à indemnité dans le bail à ferme.

Quoiqu'il en soit, comment va s'opérer le remboursement des droits réparatoires, une fois que s'est produit le congément ?

L'art. 17 de la loi de 1791 est ainsi conçu : « Après l'expiration des baillées actuellement existantes, et lorsqu'il s'agira de procéder au remboursement des édifices et superficies, il sera procédé au prisage à l'amiable entre les parties, ou à dire d'experts convenus ou nommés d'office par le juge de paix du canton... sauf aux parties, en cas de contestations sur l'estimation, à se pourvoir devant le Tribunal de district ». — Et l'art. 19 : « Tous les objets qui doivent entrer en estimation seront estimés d'après leur vraie valeur à l'époque de l'estimation qui en sera faite à l'expiration des baux subsistants ou des délais ci-dessus fixés. Les propriétaires fonciers seront tenus de rembourser aux domaniers tous les dits objets, même les labours et engrais, sur le pied de l'estimation... ».

Il ressort de ces textes : 1° que la loi ne mentionne pas, ici non plus, les innovations parmi les droits réparatoires; 2° que les

(1) Les Ass. révolutionnaires manifestèrent ici leur souci précipité de réforme agraire. Une loi du 27 août 1792 déclara « les ci-devants domaniers... propriétaires incommutables du fonds comme des édifices et superficies de leur tenue ». Les domaniers eux-mêmes s'indignèrent de cette spoliation pure et simple. Aussi une loi du 9 brumaire an VI abrogea la loi de 1792, et « toutes autres lois qui en seraient la suite », et proclama « tous les propriétaires fonciers de domaine congéable maintenus dans la propriété de leur tenue ». Elle remettait ainsi en vigueur la loi du 6 août 1791.

(2) La validité de cette renonciation à l'art. 11 fut controversée, mais elle fut admise par une jurisprudence constante au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Cf. Rennes, 6 août 1873; Cass. 5 mars 1851 (D. P. 51-1-86). « La renonciation au congément, dit la Ch. des Req. n'ôte pas au convenant ses principaux attributs, à savoir l'imprescriptibilité de la tenue et le droit pour le propriétaire de faire vendre les édifices et les superficies.

édifices et superficies, plantations, cours et jardins, tissu des prairies, etc..., doivent être évalués séparément, un à un et d'une façon détaillée, ou, selon l'expression consacrée, *par le menu*; et de même les récoltes et les fruits, et jusqu'aux « labours et engrais », dit l'art. 19; que c'est le total de toutes ces estimations particulières qui sera alloué au domanier comme prix de rachat de sa propriété superficière.

Le rapport des experts contient une description minutieuse de chaque ouvrage, et ce n'est qu'après cette sorte d'inventaire que les experts procèdent à l'évaluation. Le fait symptomatique est de décrire chaque chose dans ses moindres détails, de calculer sa valeur intrinsèquement, indépendamment de l'ensemble. Pour une haie ou un mur, on en décrira la forme, la longueur, la hauteur, de quoi il est fait. Ce n'est donc pas un droit global qu'on évalue, mais, élément par élément, chacun des édifices et superficies; la reprise n'a pas lieu en bloc, et non seulement par catégories d'ouvrages, mais en quelque sorte par numéro. « Peu importe ce que l'édifice a coûté réellement; ce qu'il s'agit de déterminer, c'est ce qu'il a dû coûter : ce qu'il a coûté en théorie ». (1).

On voit que le prix alloué au domanier peut ne pas correspondre aux dépenses engagées par lui au jour, peut-être lointain, de l'édification de l'ouvrage, et se trouver d'autre part supérieur à la plus-value apportée à la tenue, au point de vue de sa valeur locative, par l'ensemble des édifices et superficies.

Mais ce système de prisage respecte la loi de 1791, en évaluant ces derniers « à leur vraie valeur à l'époque de l'estimation ».

Le caractère juridique de l'opération explique le fait qu'on ne prenne en considération ni la somme déboursée par le colon, ni la plus-value dont profitera le foncier. L'analyse révèle en effet qu'il ne s'agit ni d'un droit d'accession, ni d'une gestion d'affaires ni de tout autre enrichissement donnant lieu à indemnité, mais d'une *vente* prévue aux termes du contrat. A quoi tend l'estimation des édifices et superficies ? A fixer le prix du rachat par le foncier d'un droit de propriété dévolu au colon par le bail, dont il constitue un élément essentiel. Le droit de propriété est à l'égard des tiers un droit immobilier : le colon est muni d'un droit réel absolu, avec toutes les conséquences juridiques qui en découlent. Au début du bail, il avait payé au foncier des « deniers d'entrée » pour les édifices et superficies alors existants; il les lui avait achetés; de même, ainsi qu'il est stipulé dans le bail, et quand se produit l'événement,

(1) M. Ridet. « Le congément », Lorient 1927.

incertain quant à sa date mais prévu au contrat qui y met fin, il les lui revend, selon l'art. 19 de la loi de 1791 (1).

On voit donc qu'il ne s'agit aucunement d'une indemnité de plus-value. C'est que les droits réparatoires ne sont strictement que le prix de vente des édifices et des améliorations que le colon congédié cède au foncier. Il est impossible de concevoir même une indemnité de plus-value dans un contrat de vente. Pour en trouver le principe en cette matière, il faut attendre les art. 2 et 3 de la loi du 8 février 1897.

La crise agricole qui commença de sévir vers 1875-1880, amenant une diminution importante des produits de la terre, notamment dans les régions de culture de blé, les inconvénients de la renonciation à l'art. 11 apparurent d'une façon encore plus aiguë, en ce que les colons devaient continuer de faire face à des redevances élevées avec des produits très faibles — sinon déguerpir et abandonner leurs droits.

Des demandes de réforme se firent entendre, parmi lesquelles en 1890 une adresse des habitants de Pont-l'Abbé à M. Méline — en 1892, une pétition signée de 113 domaniers de Morlaix et Lanmeur envoyée à M. Guieysse, député du Morbihan, exprimant le vœu « que la disposition de l'art. 11 de la loi du 6 août fut rétroactivement considérée comme d'ordre public ». Il est certain qu'une réforme était nécessaire : un état de fait économique nouveau démontrait toute l'insuffisance de l'état de droit existant. Pour des raisons différentes, c'est exactement ce que nous avons exposé au sujet de la situation actuelle du fermier améliorateur au chapitre I<sup>er</sup> de notre deuxième partie.

La loi du 8 février 1897 crée pour les colons exploitants une nouvelle exponse, dont le caractère est indiqué dans l'art. 2 de la loi : « Le domanier qui fait exponse reçoit du foncier une indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies ».

Cette exponse, connue sous le nom « d'exponse payante » introduit un élément tout à fait inconnu dans la matière du domaine congéable sur les deux points qui suivent :

— Jusqu'alors, le bail à covenant expirait de deux façons

(1) C'est en quoi le prisage diffère du remboursement auquel donne lieu en faveur du fermier l'art. 555. Sinon, l'opération de 555 pourrait, elle aussi, s'analyser en une vente. Elle n'en est pas une, en ce que le bailleur ne paiera pas au preneur le prix actuel des constructions, mais le prix qu'elles ont réellement coûté. C'est un « remboursement », dit le texte, non un achat. (cf. *suprà*, I<sup>er</sup> P. ch. II).

normales, soit par le congément exercé par le foncier ou provoqué théoriquement par le colon, soit par le déguerpissement de celui-ci. La loi de 1897 crée une troisième fin de bail ou plus exactement elle transforme le déguerpissement en exponse payante.

— Les droits réparatoires ne s'évaluaient jamais qu'en considération de leur valeur actuelle et intrinsèque, abstraction faite rigoureusement de tout autre élément d'estimation. A côté de ce mode traditionnel, la loi de 1897 pose le principe tout différent d'une indemnité de plus-value.

Il faut bien voir comment celui-ci va s'appliquer. Rien n'est abrogé de la loi de 1791 que ce qui est contraire aux dispositions de la loi nouvelle, c'est-à-dire que tout ce qui est relatif à l'exercice du congément, à sa procédure, au prisage, etc... subsiste sans modification. Sous réserve de l'usage des baillées d'assurances, le foncier peut toujours congédier le colon. Mais si le colon, qui avait renoncé dans son bail au bénéfice de l'art. 11, désire quitter la tenue, la loi de 1897 lui octroie un droit à indemnité qu'il ne possédait pas et qu'il réclamait. A côté du congément classique, fonctionnera un nouveau système, celui de l'exponse accompagnée elle aussi d'un certain droit réparatoire déterminé par experts comme pour le congément. « Les experts dit l'art. 3, estimeront la valeur vénale de l'immeuble recouvert, puis supposé dépouillé de ses édifices et superficies; la différence entre les deux estimations constituera la plus-value ».

Il est évident que cette différence sera moins élevée que la somme allouée au domanier par le prisage traditionnel. C'est que la loi s'adresse à un domanier qui s'est imprudemment démuné de son droit; si elle le restitue contre sa renonciation, c'est en partie seulement.

« A celui-là, le projet n'accorde que le droit de réclamer une indemnité de plus-value, et l'art. 3, en traçant nettement la mission des experts, les met en garde contre une erreur qui consisterait à faire l'assimilation des deux cas, celui du congément et celui de l'exponse et à étendre au second le procédé de l'estimation *par le menu* qui doit être réservé au premier » (1). Pour ce dernier motif, une expertise a été annulée par un arrêt de la C. de Rennes du 2 août 1905.

La situation juridique du domanier est en effet fort différente dans les deux cas. Dans le cas de celui qui fait exponse, la renonciation au bénéfice de l'art. 11 équivalait pour l'avenir à une renon-

(1) Rapport de M. Grivart au Sénat.

ciation à son droit de propriété superficière. Si donc il ne s'agit plus ici d'une vente, d'un transfert de propriété, c'est que le domanier s'est dépouillé de son droit par le double fait de sa renonciation et du déguerpissement. On peut ainsi dire que le domanier qui fait exponse se trouve en quelque sorte *dañs une situation analogue à celle du fermier sortant de droit commun*.

Certes, nous ne tenterons pas de faire entre l'un et l'autre une assimilation complète. Nous notons simplement que le domaine congéable, contrat d'une nature propre, dont certains éléments se rapprochent soit du contrat de vente soit du contrat de louage ordinaire, perd, dans le cas du domanier qui fait exponse, ses meilleures analogies avec le contrat de vente, et se rapproche indiscutablement du bail à ferme. Sans doute, le fait de créer des améliorations est de l'essence du bail à convenant. Mais qui soutiendra raisonnablement que ce même but puisse demeurer étranger au bail à ferme ?

La loi pose donc là le principe de l'indemnité de plus-value, dont nous avons approfondi les données en matière de bail à ferme. Le domanier, dira-t-on, avait un moyen bien simple de conserver tous ses droits réparatoires : c'était de ne pas faire exponse — mais, outre que ce moyen l'attache peut-être indéfiniment à la tenue, il avait pour autre inconvénient, au cas de crise agricole semblable à celle de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, de le ruiner peu à peu. Afin d'y remédier, le dessein du législateur a été si bien de partager plus équitablement entre les parties les risques d'exploitation, que l'art. 10 accorde au foncier la faculté de faire ajourner la demande d'exponse moyennant un réajustement des obligations du colon. Il sera concédé à celui-ci, pour 6 ans au moins, « une baillée dont la redevance et la commission seront fixées par une voie d'experts ». M. Grivart note dans son rapport que « le plus souvent la nouvelle baillée sera consentie à l'amiable, sans expertise, avec une juste diminution de la redevance ». Ce système garantit d'une façon plus souple les intérêts des co-contractants.

Sur la question des novalités, l'art. 9 de la loi opère une légère réforme, en ce que le « domanier aura le choix, soit de les enlever, soit de les abandonner sans qu'il y ait lieu à indemnité de part et d'autre. Le foncier pourra toujours les retenir en remboursant la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre... » On eut souhaité que le foncier qui veut conserver les novalités ne paie en échange que la plus-value qu'elles occasionnent à l'immeuble, ce qui eut, en outre, donné plus d'unité aux tendances de la loi. Mais l'art. 555 civ. fournit au législateur une indication contraire, qui l'emporte.

\*

\* \*

L'essentiel de la contribution législative de 1897 réside en définitive, dans l'introduction en cette matière de l'indemnité de plus-value, située à la base de l'exponse payante. Cette indemnité est renforcée par la création d'un privilège au profit du domanier, aux termes de l'art. 5 § 3 : « Les édifices et superficies et, en cas d'insuffisance, les fonds seront affectés par privilège à la garantie de la créance du domanier. Faute de paiement au terme ci-dessus fixé (6 mois de délai, art. 5 § 5), le domanier pourra exercer les droits établis par l'art. 23 de la loi du 6 août 1791, pour le cas de congément ». Ce privilège obéit au point de vue de son inscription aux règles générales indiquées par l'art. 2106 C. civ.

Ajoutons que pour éviter les retours des inconvénients qui marquaient les renonciations à l'art. 11 de la loi de 1791, « est nulle de plein droit et réputée non écrite toute clause par laquelle le domanier renoncerait à perpétuité, ou pour une période plus longue que la durée totale du bail, au droit d'exponse » (art. 9).

Cette innovation de l'indemnité de plus-value aboutit, on le voit, à créer d'une part plus d'aisance dans les rapports des parties entre elles, et d'autre part elle les associe au contraire plus étroitement aux aléas des circonstances diverses qui influent sur une exploitation agricole. Dans cette sorte de coopération plus exacte du bailleur et de l'exploitant, nous voyons un des avantages sociaux indiscutables qui naissent indirectement de la loi. Une réforme bien conçue du contrat de louage engendrera, nous l'avons dit, les mêmes avantages, et le principe de l'indemnité de plus-value est susceptible de faire évoluer pareillement le bail à ferme dans le sens de la coopération et de l'association des intérêts, en contribuant à rendre le bailleur moins indifférent à la bonne gestion du fermier.

Quant au bail à convenant, destiné à faciliter la mise en valeur des pays nouveaux, il semble qu'on pourrait avantageusement l'étendre hors des limites étroites de la Basse-Bretagne. Aucune disposition légale ne s'y oppose. Il pourrait ainsi rendre des services dans les contrées de colonisation, de même qu'il aurait pu, comme le proposaient certains techniciens, être appliqué à la restauration des régions dévastées. Tel quel, il ne nous a pas paru cependant inutile d'y montrer l'introduction de l'indemnité de plus-value par le législateur, afin d'y trouver, sinon un modèle, du moins l'exemple d'une expérience voisine de notre matière.



## BIBLIOGRAPHIE

### I. — OUVRAGES GENERAUX

- AUBRY et RAU. Cours de Droit Civil français. 5<sup>e</sup> éd. T. V et IX.  
COLMET DE SANTERRE. Cours analytique de Droit Civil, 3<sup>e</sup> éd. T. V.  
BAUDRY-LACANTINIERE ET BARDE. Obligations. T. IV, 1908.  
— — — ET WAHL. Du contrat de louage, 3<sup>e</sup> éd. T. I.  
DALLOZ. Jurisprudence Générale. — Recueil périodique.  
DEMOLOMBE. Cours de Droit Civil, T. XXXI et Ppté. T. I.  
CAPITANT. De la cause des obligations, Dalloz, 1923 et cours de Doctorat, 1927.  
GUILLOUARD. Traité du Louage. T. I et II.  
LAROMBIÈRE. Théorie et pratique des obligations. T. V et VII.  
LAURENT. Principes du Droit Civil français. T. VI, XX et XXV.  
PLANIOL. Traité élémentaire de Droit Civil, 8<sup>e</sup> éd. 1921. T. I et II.  
SIREY. Recueil Périodique.

### II. — OUVRAGES SPECIAUX ET THESES

- M. PICARD. La gestion d'affaires dans la jurisprudence contemporaine. — Rev. Trim. 1921-1922.  
RIPERT ET TEISSIÈRE. Essai d'une théorie de l'enrichissement sans cause. — Rev. Trim. 1904.  
ROUAST. L'enrichissement sans cause. — Rev. Trim. 1922.  
RAYNAUD. De l'action de in rem verso en droit français. — Thèse, Paris 1899.  
POLTZER. L'enrichissement sans cause. — Thèse, Paris 1912.  
POSSA. L'enrichissement sans cause. — Thèse, Paris 1916.  
DELOFFRE. L'indemnité de plus-value au fermier sortant. — Thèse, Paris 1899.  
GAZAGNAIRE. Des améliorations apportées par le preneur à la chose louée. — Thèse, Paris.  
D. ZOLLA. Les questions agricoles d'hier et d'aujourd'hui. T. II, 1895.

### III. — RAPPORTS ET PERIODIQUES

- BOURGUIN. De l'indemnité de plus-value au fermier sortant. — Rev. pol. et Parlement, fév. 1900.  
DE BELLEVILLE. De l'indemnité au fermier sortant. — Réforme sociale, 1<sup>er</sup> octobre 1890.  
A. SOUCHON. Rapport sur l'indemnité pour cause de plus-value au fermier ou au métayer sortant. — Bulletin mensuel de l'Office des renseignements agricoles. 1912.  
BASTON. La plus-value donnée à la terre par le fermier dans La Défense agricole de la Beauce et du Perche, n<sup>o</sup> des 3 et 20 janv. 1923.

- H. ET J. HITIER. Les problèmes actuels de l'agriculture, 1923 et J. HITIER, articles dans le « Journal d'Agriculture pratique » 24 et 31 déc. 1927.
- A. DOUCERAON. L'indemnité de plus-value au fermier sortant. — Rapport présenté au 7<sup>e</sup> Congrès de l'Agriculture, Rouen 1925.
- P. BERNARD, CHARBONNIEZ. L'indemnité à fin de bail. — Ed. du « Progrès Agricole », Amiens 1926.
- CASANOVA (M.). La propriété culturale et l'indemnité de plus-value au fermier sortant. — Ass. Agric. (C. N. A. A.) 6 déc, 1927,
- SIR HENRY REW. Le fermage en Angleterre. — « Rev. Internat. des Institutions économiques et sociales », 1926.
- Circulaires et enquêtes de l'Union Centrale des Syndicats des Agriculteurs de France.
- A. AULANIER. Traité du domaine congéable. — St-Brieuc, 1874.
- VIGNERON. Le bail à domaine congéable. — Thèse, Bordeaux 1907.
- RIDEL. Le congément. — Thèse, Paris 1927.
- Rapport de M. GRIVART, rapporteur de la loi du 5 fév. 1897 au Sénat.
- JADE, P. SIMON. BALANANT, TREMINTIN, CHAMPETIER DE RIBES, etc. *Proposition de Loi* « tendant à compléter l'art. 1778 du C. Civ. par certaines dispositions accordant une indemnité pour plus-value aux fermiers et métayers sortants ». — 21 janv. 1925. n° 1072.
- CHABRUN. *Proposition de Loi* « tendant à l'établissement de droits culturels au profit des locataires d'exploitations agricoles » 7 déc. 1926, n° 3663.
- DONON, sénateur. *Proposition de loi* « tendant à régler les rapports entre propriétaires et fermiers ou métayers relativement au renouvellement du bail et tendant à fixer les conditions d'attribution d'une indemnité à fin de bail » 1<sup>er</sup> déc. 1927, n° 613.
- Rapport de M. CAUTRU sur le projet JADE, déposé à la Chambre le 27 janvier 1928.

Vu par le Président de la Thèse :  
R. PIÉDELIEVRE

Vu : pour le Doyen en mission,  
L'Assesseur,  
TRUCHY

Vu et permis d'Imprimer  
Le Recteur de l'Académie de Paris,  
CHARLÉTY

## TABLE DES MATIERES

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <i>Avant-Propos</i> ..... | 5 |
|---------------------------|---|

### PREMIERE PARTIE

#### La situation actuelle du fermier sortant.

|                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| <i>Chapitre I.</i> — LES TEXTES CONTENUS AU TITRE DU LOUAGE ..... | 5 |
|-------------------------------------------------------------------|---|

*a).* L'art. 1766 et les obligations de cultiver. — *b).* La restitution de la chose, et les textes concernant les responsabilités du preneur. — *c).* L'absence complète de contre-partie au cas d'améliorations.

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| <i>Chapitre II.</i> — L'ETAT DE LA JURISPRUDENCE ..... | 27 |
|--------------------------------------------------------|----|

*a).* Remboursement intégral au fermier des impenses nécessaires; en quoi s'en distinguent les impenses simplement utiles. — *b).* A défaut d'un principe général les articles du Code relatifs à ces dernières permettent au juge d'agir par voie d'assimilation; distinction entre les améliorations susceptibles ou non d'enlèvement. — *c).* Les Tribunaux appliquent aux premières l'art. 555; le fermier est traité comme le possesseur de mauvaise foi; détermination des ouvrages susceptibles d'accession; controverses sur les droits respectifs à leur égard du bailleur et du preneur au cours du bail; le droit d'option du propriétaire en fin de bail; l'influence de clauses particulières du bail, et les renonciations conventionnelles au droit d'accession. — *d).* Le sort des améliorations non susceptibles d'enlèvement; l'impuissance de la jurisprudence, et son refus de toute indemnité en vertu des textes du louage. — *e).* Résumé et appréciation.

### DEUXIEME PARTIE

#### Le principe de l'indemnité de plus-value

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Chapitre I.</i> L'UTILITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE D'UNE RÉFORME .. | 65 |
|---------------------------------------------------------------------|----|

*a).* La transformation récente des modes d'exploitation du sol accuse davantage les inconvénients de l'état de droit existant. — *b).* La question est posée quotidiennement dans le monde agricole; l'intérêt général de l'agriculture et de l'économie nationale. — *c).* L'intérêt du fermier et du propriétaire; comment ces intérêts parfois mal compris font naître une question sociale, et quel est le véritable sens social d'une réforme.

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Chapitre. II.</i> LE FONDEMENT JURIDIQUE DU PRINCIPE DE L'INDEMNITÉ ..... | 82 |
|------------------------------------------------------------------------------|----|

*a)* Le principe d'équité que « nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui », et comment il est une source d'obligations; les expli-

cations doctrinales de la notion d'enrichissement sans cause; son importance jurisprudentielle. — b). Les conditions d'exercice de l'action de *in rem verso*. — c). Ces conditions sont-elles remplies en notre matière ? Réponse affirmative; exposé des principales objections de principe, leur critique et réfutation par la seule précision des règles de la *versio in rem*. d) Les effets de l'action; leur exacte conformité avec la notion d'une indemnité de plus-value. La théorie de l'enrichissement sans cause éclaire seule le domaine des impenses utiles.

### TROISIÈME PARTIE

#### La nécessité et les limites d'une intervention législative.

##### *Chapitre I. LA NATURE D'UNE RÉGLEMENTATION LÉGALE* ..... 115

- a). Pourquoi l'intervention de la loi apparaît nécessaire : ni la jurisprudence, ni les conventions spontanées des parties, ni les usages locaux n'y peuvent suppléer. — b). L'indemnité doit-elle être obligatoire ? Objections tirées du respect du droit de propriété et de la liberté des contrats; les raisons de l'obligation, restreinte au principe même de l'indemnité. — c). Les détails de réglementation doivent être laissés au soin des parties.

##### *Chapitre II. APERÇU DES LÉGISLATIONS ÉTRANGÈRES ET DES PROJETS DE LOI FRANÇAIS. LA PORTÉE D'UNE RÉFORME* ..... 130

- a). Les législations favorables à l'indemnité de plus-value. Les lois anglaises. L'état des choses en Belgique. — b). Les 21 projets de loi français déposés depuis 1848. Exposé et critique des propositions Jadé et Chabrun, à la Chambre, et Donon, au Sénat; ce qu'elles contiennent de juste et d'erroné, la notion de propriété culturale et du droit à relocation; l'utilisation de l'art. 555 par le projet Donon, et qu'il est juridiquement impossible d'assimiler le fermier au possesseur de bonne foi. — c). Un texte de loi ne doit être qu'une application en faveur du fermier du principe de l'enrichissement sans cause; exemple d'un texte de ce genre, complément de l'art. 1730, et liant l'obligation d'indemnité du bailleur à l'obligation de restitution du preneur; le caractère général de cette réforme, sa portée.

##### *Chapitre III. LES CONDITIONS D'APPLICATION PRATIQUE D'UNE INDEMNITÉ* ..... 152

- a) Par qui l'indemnité doit-elle être payée ? — b). La distinction entre améliorations foncières et améliorations culturelles. — c). Le quantum de l'indemnité et les projets de partage. — d). La liberté laissée aux parties sur la procédure à suivre au cas de litige; le procédé de comparaison de deux états de lieux; le rôle de première importance des organisations et associations professionnelles. Exemple d'un modèle de bail adopté par les Commissions Paritaires.

##### *Conclusion* ..... 167

##### *Annexe I. L'INDEMNITÉ AU MÉTAYER SORTANT* ..... 170

##### *Annexe II. UNE CONVENTION VOISINE DU BAIL A FERME : LE BAIL A DOMAINE CONGÉABLE* ..... 173

##### *Bibliographie* ..... 185







